

Otto-Dix-Quartier in Dresden

Städtebauliche Studie

Analyse



Vorbetrachtungen

Vorbetrachtungen

Anlass und Zielstellung

Die Landeshauptstadt Dresden ist eine wachsende Stadt, die große Ziele verfolgt. *„Es soll eine lebenswerte Stadt mit allen Bürgerinnen und Bürgern sein, die Leistungskraft hat, schonend mit den Ressourcen umgeht und sich als Kulturstadt in Europa etabliert.“* (Dirk Hilbert, INSEK DD 2025)

Mit der Entwicklung des „Wissenschaftsstandortes Dresden Ost“ als energieeffizienten und ressourcenschonenden Forschungs- und Innovationsstandort liegt das in dieser Studie betrachtete Quartier an der Reicker Straße zwischen Koitschgraben und Otto-Dix-Ring/West in einem Stadtgebiet, in dem sich umfassende städtebauliche Veränderungen abzeichnen.

Es gilt für das Gebiet eine ganzheitliche Vision mit gesamtstädtischen Interessen zu entwickeln, in der sich neben den Planungsabsichten der Landeshauptstadt Dresden bezüglich des Wissenschaftsstandortes auch noch die zukünftigen Aktivitäten der zahlreichen Akteure im und rund um das Areal wiederfinden. Schon bei anderen Beteiligungsmöglichkeiten für die Stadtentwicklung in Dresden zeigte sich, dass die Bürger/-innen der Landeshauptstadt Interesse haben, mitzuwirken. *„Sie haben als Einwohnerinnen und Einwohner ein großes Bedürfnis, Ihre Stadt mitzugestalten. Mit Recht sagen Sie: Es ist unsere Stadt!“* (Dirk Hilbert, INSEK DD 2025)

Um sowohl die Ideen und Bedarfe der Bürger/-innen, als auch der Investierenden miteinander zu verknüpfen, soll für das Gebiet an der Reicker Straße eine fokussierte Öffentlichkeitsbeteiligung mit Einwohner/-innen, wichtigen Akteuren, Stadtbezirksrat und Eigentümer/-innen durchgeführt werden. Aus der Analyse des Ortes und den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten wird als Ergebnis dieser Studie eine Aufgabenstellung formuliert, durch die eine positive Entwicklung des Gebietes befördert werden soll und die als Grundlage zur Erarbeitung eines städtebaulichen Masterplanes dient.



© StadtLabor
Fläche des nahegelegenen zukünftigen „Wissenschaftsstandortes Dresden Ost“



© StadtLabor
Brache der ehemaligen Gärtnerei am Otto-Dix-Ring

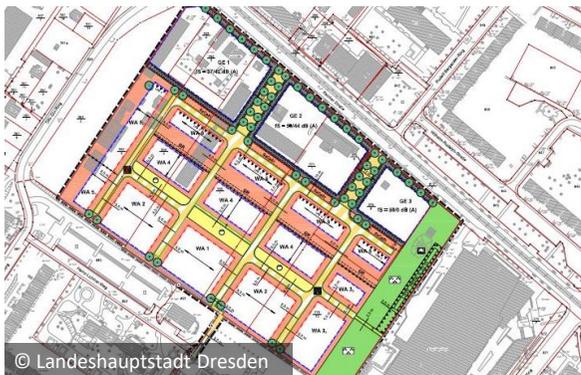


© StadtLabor
Rückseite des Otto-Dix-Centers grenzt an die Brache

Vorbetrachtungen

Anlass und Zielstellung

Einen erheblichen Teil des Bearbeitungsgebietes nimmt die Brache einer ehemaligen Gärtnerei ein, die sehr großes Potenzial für die zukünftige Wohnentwicklung in Dresden bietet. Auf dieser Fläche sieht ein Bebauungsplan von 2009 bereits ein Wohn- und ein Gewerbegebiet vor. Es ist an der Zeit, die bisher verbindlichen Bauleitplanungen für das Areal - die vor über 10 Jahren beschlossen wurden und zu einem großen Teil Flächen für Einfamilienhäuser vorsehen - einer Überprüfung zu unterziehen, auf geänderte zukunftsorientierte Anforderungen zu hinterfragen und anzupassen.



B-Plan Nr. 202 Otto-Dix-Ring aus dem Jahr 2009

Auch das Versorgungszentrum Otto-Dix-Center sowie ein benachbartes großes Parkhaus, gehören zum Untersuchungsraum und stellen große Bestandteile des zu entwickelnden Quartiers dar. Aufgrund der Entwicklung eines reduzierten Ladenangebotes und viel Leerstand im heutzutage überdimensionierten O.D.C., gibt es Überlegungen zur Umnutzung oder Rückbaus des Gebäudes. Das Grundstück birgt ein enormes Entwicklungspotenzial und es könnten sich völlig neue Möglichkeiten zur städtebaulichen Umgestaltung und Neustrukturierung ergeben.



Viele leerstehende Ladenflächen im O.D.C.

Diese möglichen Veränderungen würden auch das dahinter liegenden Plattenbaugebiet am Koitschgraben beeinflussen, welches ebenfalls mit in die Studie einbezogen wird. Das Wohngebiet wird durch das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ unterstützt und hat durch die Präsenz eines Quartiersmanagements für alle Bürger/-innen und Akteure im Stadtteil bereits eine wichtige Anlaufstelle. *„Trotzdem sind die sozialräumlichen Indikatoren weiterhin um ein Vielfaches hinter dem städtischen Durchschnitt zurück. Der Stadtteil ist nach wie vor stigmatisiert und gilt in Folge der Segregationsprozesse als sozialer Brennpunkt.“* (Entwicklungskonzept Soziale Stadt – Am Koitschgraben)



Plattenbauten zwischen O.D.C. und Koitschgraben

Analyse – Lage und Strukturen

Analyse

Lage und Strukturen – stadträumlich

Stadträumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 15 Hektar und befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt Dresden im südöstlichen Randbereich des Stadtteils Strehlen, unmittelbar angrenzend an die Stadtteile Reick und Leubnitz-Neuostra, die alle im Stadtbezirk Prohlis liegen. Es liegt ca. vier Kilometer vom Hauptbahnhof und vier Kilometer von der Altstadt entfernt. Der Große Garten und die Pferderennbahn befinden sich in ca. 2,5 Kilometer Entfernung.

Die Reicker Straße begrenzt das Quartier im Norden und bietet eine parallel am Gebiet vorbeiführende Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung als wichtige Anbindung an das Stadtzentrum. Sie stellt eine Sichtachse bis zur Christuskirche Strehlen dar.

Der Blick Richtung Nordosten reicht über große Wiesen und die Gleise der S-Bahn-Strecke bis zur alten Gasanstalt Reick. Noch prägt der großflächige Freiraum in diese Richtung den Charakter des Gebietes, doch zukünftig könnten dort neue Gebäude für den Wissenschaftsstandort Dresden Ost entstehen. Die Bebauung dieser Flächen wird das Gebiet städtebaulich neu gliedern und funktional neu ausrichten.

In den anderen Richtungen umgeben größtenteils Wohngebiete und Kleingartenanlagen das Gebiet. Die Fläche wird von unterschiedlichen Gebäudetypologien umgeben. In Richtung Süden richtet sich der Blick auf die fünf- bis sechsgeschossigen Plattenbauten des dicht besiedelten Wohngebietes am Otto-Dix-Ring.

In historischen Plänen Dresdens sieht man, dass die heutige Brache im Untersuchungsgebiet am östlichen Rand des Stadtteils Strehlen, eine der letzten unbebauten Flächen entlang der Reicker Straße war, bevor sie in den 1990er schließlich mit der Gärtnerei bebaut wurde.



© StadtLabor
Reicker Straße als Sichtachse bis zur Christuskirche



© StadtLabor
Blick auf die alte Gasanstalt Reick



© StadtLabor
Blick auf die Plattenbauten am Otto-Dix-Ring

Analyse

Lage und Strukturen – stadträumlich



 Untersuchungsgebiet

Aufnahmedatum 2020

© Landeshauptstadt Dresden
Grafik: StadtLabor

Analyse

Lage und Strukturen – Umgebung

Das Areal wird durch die Reicker Straße im Norden, den Koitschgraben im Osten, den Heinz-Lohmar-Weg im Süden und dem Otto-Dix-Ring/West im Westen begrenzt.

Das Gebiet hat eine gute Erreichbarkeit durch die ÖPNV-Verknüpfung zur Innenstadt mit den Straßenbahnlinien 9, 10 und 13 entlang der Reicker Straße und auch durch die Vernetzung mit dem Umland über die S-Bahn-Haltestelle Dresden-Reick mit der S1 und der S2 .

Der kürzeste Weg von der S-Bahn-Haltestelle zum Untersuchungsgebiet führt aktuell entlang der Lohrmannstraße durch ein Gewerbegebiet, das vor allem durch diverse Baustoffhändler geprägt ist. Im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes schließt sich Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Betrachtet man die Reicker Straße weiter Richtung Westen, fallen im nördlichen Bereich die großen Freiflächen auf, die bis vor ca. 10 Jahren noch von Bebauung geprägt waren und nun als Grünfläche mit zahlreichen Bäumen in der Umgebung liegen.

Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet reiht sich im Westen ein kleines Neubaugebiet aus Einfamilienhäusern, das eine kontrastreiche Grenze zur Brache darstellt und den Übergang in das westlich liegende Wohn-/Gewerbe- und Kleingartengebiet zwischen Otto-Dix-Ring und Dorotheenstraße bildet.

Im Süden des zu betrachtenden Areals befinden sich ein eine Kita, eine Grundschule sowie die Wohnblockbebauungen entlang des Otto-Dix-Rings.



S-Bahn-Haltestelle Dresden-Reick



Gewerbliche Flächen entlang der Lohrmannstraße



Reihe aus Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft

Analyse

Lage und Strukturen – Umgebung



Analyse

Lage und Strukturen – Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet

Die dargestellte Begrenzung bildet den Schwerpunktraum ab, der immer im Zusammenhang mit seiner Umgebung betrachtet wird.

Die Hauptbestandteile innerhalb des Areals setzen sich aus der ca. sechs Hektar großen Brache, dem Otto-Dix-Center und der östlich davon bestehenden Wohnsiedlung am Koitschgraben zusammen.

Die Brache besteht seit der Insolvenz der ehemaligen Gärtnerei im Jahr 2005. Bereits 1999 wurde für diese Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan 202), der nun im Zuge dieser Studie überarbeitet und an die neuen Entwicklungen angepasst werden soll.

Das Otto-Dix-Center eröffnete im Jahr 2001 als komplexer Einzelhandelsstandort. Aktuell steht der größte Teil der Verkaufsflächen leer und das Center wird hauptsächlich durch den Lebensmittelgroßhandel Kaufland belebt.

Die im Gebiet gelegene Wohnsiedlung besteht aus sechsgeschossiger Plattenbauweise der 1980er Jahre. In den Gebäuden finden sich heute außer Wohnungen auch einige soziale Einrichtungen, unter anderem das Stadtteilbüro Koitschgraben. Zwischen den Plattenbauten befinden sich öffentliche Grünflächen, Fußwege, ein kleiner Spielplatz, sowie das leerstehende Gebäude der ehemaligen Konsum-Filiale.

Des Weiteren sind das Parkhaus des O.D.C., weitere Parkplätze, der Mietwagenanbieter Buchbinder, der Schulhof der 129. Grundschule, sowie der Koitschgraben (östliche Grenze) innerhalb des Untersuchungsgebietes verortet.

Ein Blick auf ausgewählte historische Karten der letzten 20 Jahre zeigt, dass das Gebiet schon oft Standort großer Veränderungen und Umstrukturierungen war.



© StadtLabor
Grünflächen in der Wohnsiedlung zwischen O.D.C. und Koitschgraben



© StadtLabor
Großzügige Treppen vor dem Otto-Dix-Center



© StadtLabor
Sitzgelegenheiten am Koitschgraben

Analyse

Lage und Strukturen – Untersuchungsgebiet



Analyse

Lage und Strukturen – Untersuchungsgebiet



1999

Auf dem Luftbild sind die weißen Gewächshausdächer der ehemaligen Zierpflanzenwirtschaft Florades e.G. zu sehen. Auf der gegenüberliegenden Seite nordöstlich der Reicker Straße befindet sich innerhalb des Rudolf-Bergander-Rings Wohnblockbebauung.



2003

Östlich des Gärtneiregeländes ist das große Otto-Dix-Center entstanden, das 2001 eröffnet wurde. An der Südseite des Gebäudes wurde im gleichen Zuge ein Parkhaus gebaut. Auf dem Luftbild wird die ursprüngliche städteplanerische Idee des O.D.C. deutlich – ein Shoppingcenter zentral inmitten eines Wohngebietes. Die Reicker Straße wirkt damals weniger wie eine Grenze des Gebietes als heutzutage.

Analyse

Lage und Strukturen – historisch



2009

Das Luftbild zeigt mehrere Veränderungen. Zum einen ist die Gärtnerei nicht mehr vorhanden und die Fläche wird zur Brache. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass das Wohngebiet innerhalb des Rudolf-Bergander-Rings kleiner geworden ist – der östliche Teil ist bereits vollständig abgerissen.



2015

Die Blockbebauung innerhalb des Rudolf-Bergander-Rings ist auf dieser Aufnahme nicht mehr vorhanden. Westlich des Untersuchungsgebietes ist entlang des Otto-Dix-Rings eine Reihe Einfamilienhäuser entstanden. Sie grenzen unmittelbar an das zu entwickelnde Quartier.

Analyse

Lage und Strukturen – atmosphärisch / akustisch / intuitiv

Mit der Karte auf Seite 19 wird keine exakte oder messbare Wirklichkeit aufgezeigt, sondern es werden mit plakativen Darstellungen die intuitiven Assoziationen der ersten Ortsbesichtigung visualisiert. Die informelle Herangehensweise soll erste Eindrücke und die Atmosphäre des Gebietes widerspiegeln. Da eine Umgebung nicht nur visuell, sondern auch akustisch wahrgenommen wird, wurden bei der Begehung Tonaufnahmen angefertigt. Die Kategorisierung in laut/mittel/leise wurde nach eigener Einschätzung festgelegt.

Beim genauen Hinhören fiel besonders auf, wie viel ruhiger es im südlichen Bereich der Brache im Gegensatz zur sehr lauten Reicker Straße wirkt – in diesem unteren Bereich dominierten Vogelgezwitscher und die Geräusche der spielenden Kinder auf dem Schulhof. Die Atmosphäre auf der Brache wirkt durch die vielen unterschiedlichen Pflanzenarten sehr „wild“ und lädt zum Entdecken ein. Die Überreste der ehemaligen Gärtnerei hinterlassen noch immer Spuren aus der Vergangenheit.

Steht man auf dem Parkplatz oberhalb der Böschung, hat man einen guten Blick über das gesamte Areal. Besonders kontrastreich wirkt der abrupte Übergang von Wiese und Otto-Dix-Center. Das O.D.C. wirkt hierbei wie eine gigantische „Grenze“ zwischen der Brache und der dahinter liegenden Siedlung. Die Fluchttreppe des Gebäudes führt mitten auf die ungenutzte Fläche und symbolisiert die fehlende Verbindung der Orte.



Begehung der Brache auf dem Untersuchungsgebiet



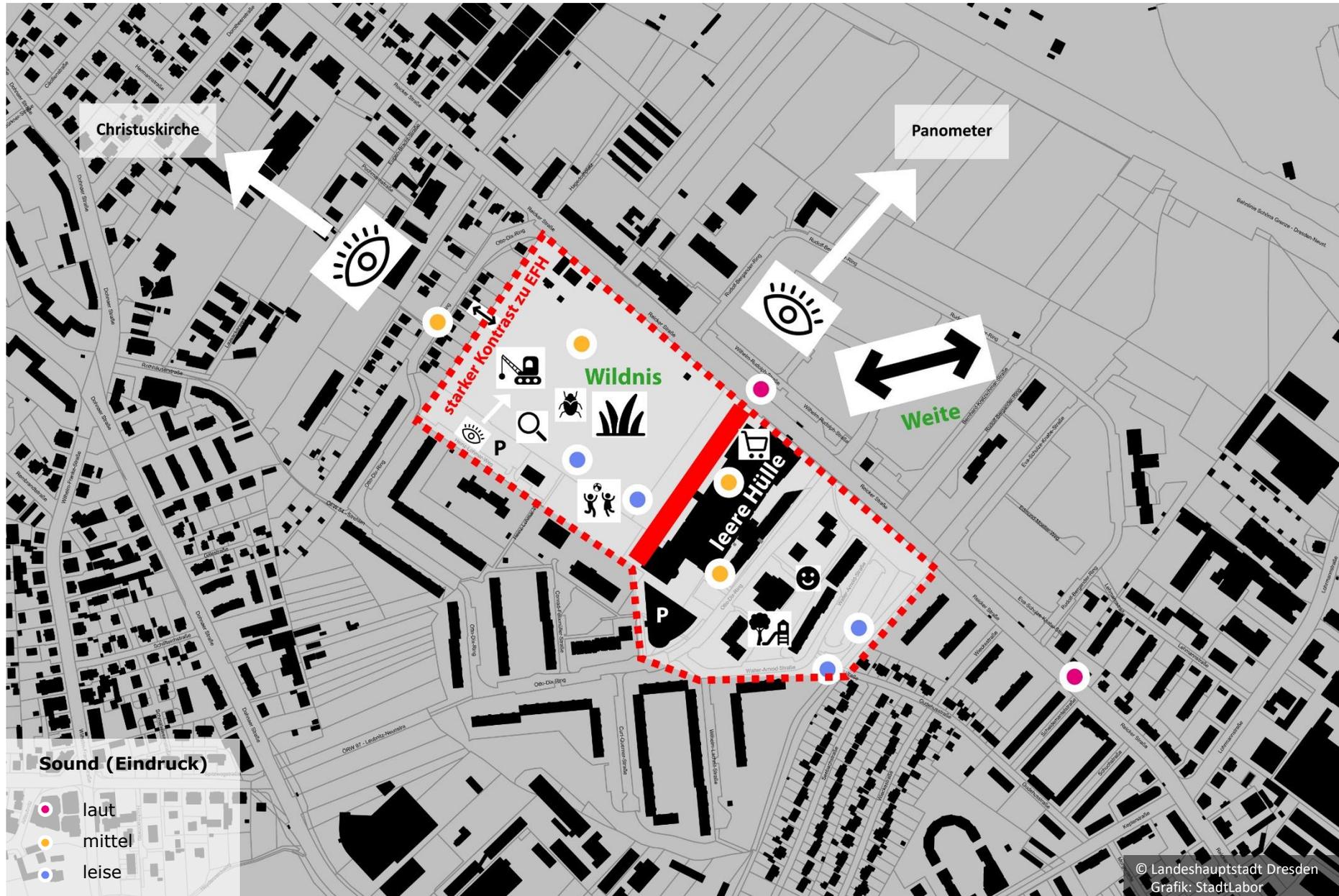
Fundstücke auf der Brache erzählen von Gegenwart und Geschichte



Fluchttreppe als symbolische Verbindung zwischen O.D.C. und Brache

Analyse

Lage und Strukturen – atmosphärisch / akustisch / intuitiv



Analyse

Lage und Strukturen – Vielfalt im Untersuchungsgebiet

Die grafische Darstellung der unterschiedlichen Bestandteile des Untersuchungsgebietes stellt zum Abschluss des ersten Kapitels der Analyse noch einmal die Vielfalt der Strukturen, Nutzungen und Akteure in den Fokus. Die bunte Mischung stellt einerseits großes Potenzial für ein lebhaftes Quartier dar und deutet gleichzeitig auf eine komplexe Aufgabe hin, alle Bedarfe und Nutzungsansprüche miteinander zu verknüpfen.



© StadtLabor

Bauzaun trennt zukünftige Grünfläche vor dem O.D.C. von der Brache



© StadtLabor

Parkplatz im südwestlichen Teil des Bearbeitungsgebietes

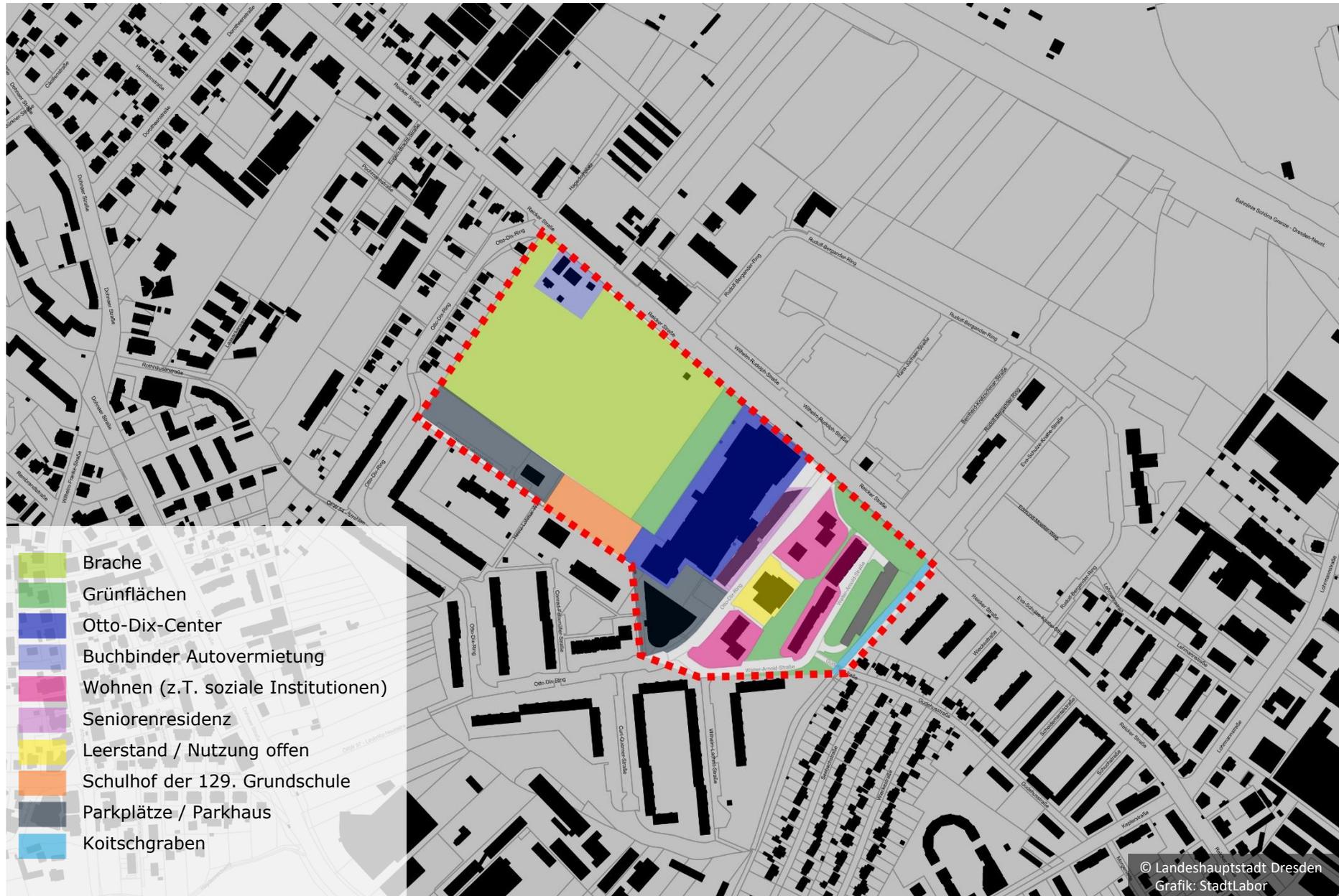


© StadtLabor

Blick auf die Ballsportanlagen des Schulhofes

Analyse

Lage und Strukturen – Vielfalt im Untersuchungsgebiet



Analyse – Nutzungen

Analyse

Nutzungen – Gebäudenutzungen Untersuchungsgebiet und angrenzende Bebauung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet dominiert Wohnnutzung (Block-/Siedlungsbebauung und Einfamilienhäuser), jedoch ist auch deutlich zu erkennen, dass einige Gebäude um das Areal mit gewerblicher Nutzung / Einzelhandel versehen sind. Hierzu zählen beispielsweise der Biomarkt Strehlen, eine Fressnapf-Filiale, ein Kfz-Meisterbetrieb und ein Montagebetrieb.

Auf dem Gelände sind neben den wenigen verbliebenen Ladengeschäften im Otto-Dix-Center lediglich die ehemalige Konsum-Filiale (aktuell steht das Gebäude bis auf ein Nagelstudio und eine Fahrschule größtenteils leer) und der Mietwagenhändler Buchbinder als letzter Betrieb auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen der jetzigen Brache geblieben.

Besonders auffällig sind außerdem die vielen Bildungseinrichtungen (129. Grundschule, 128. Oberschule, Kindertagesstätte Abenteuerland, Kindertagesstätte Am Koitschgraben) um das Gebiet, sowie die zahlreichen sozialen Institutionen im und um das Areal (Seniorenresidenz, Bürgertreffs, Jugendsozialarbeit, etc.). Diese werden im Kapitel zur Akteursanalyse noch detaillierter aufgelistet.



© StadtLabor
Abriss der ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf dem Untersuchungsgebiet 2020



© StadtLabor
129. Grundschule grenzt südlich an das Areal



© StadtLabor
Parkhaus am O.D.C.

Analyse

Nutzungen – Gebäudenutzungen Untersuchungsgebiet und angrenzende Bebauung



Analyse

Nutzungen – Wohngebiete und Baustruktur

Der Blick auf die Verteilung der Wohngebiete zeigt besonders deutlich die Zweiteilung in Wohnnutzung südlich der Reicker Straße und quasi keine Wohnnutzung nördlich der Reicker Straße. Diese Gegebenheit war – wie bereits an den historischen Karten erläutert – nicht schon immer so. Diese aktuell existierende Funktionstrennung wird zukünftig durch die Entwicklung des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost voraussichtlich bestehen bleiben.

Starke Kontraste zeigen sich auch hinsichtlich der Baustrukturen der einzelnen Gebiete. Während sich im westlichen Bereich Richtung Innenstadt gründerzeitliche Strukturen mit zahlreichen freistehenden Mehrfamilienhäusern (u. a. Dresdener Kaffeemühlenhäuser) ballen, finden sich in unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet ausschließlich Blockrand- und Siedlungsbau oder Einfamilienhäuser. Es besteht ein Defizit an vielfältigen und durchmischten Wohnstrukturen.



Blockbauweise in der Walter-Arnold-Straße als Teil des Untersuchungsgebiets



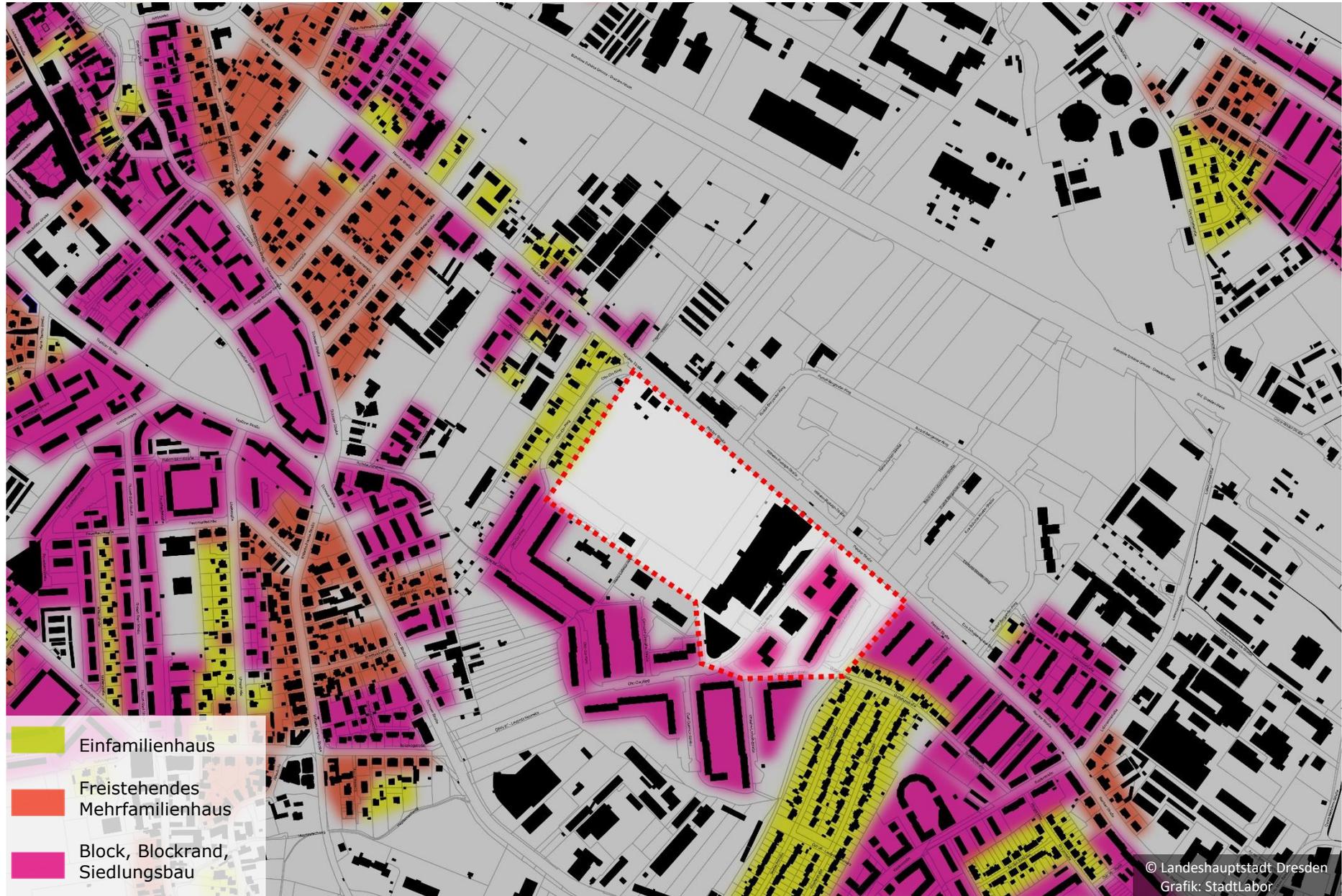
Einfamilienhäuser in der Gudehusstraße (östlich des Koitschgrabens, angrenzend an das Gebiet)



Siedlungsbau an der Reicker Straße (Wieckestraße), ebenfalls östlich des Gebiets

Analyse

Nutzungen – Wohngebiete und Baustruktur



Analyse

Nutzungen – Gewerbe und Einzelhandel

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich besonders nördlich der S-Bahn-Strecke. Dort befinden sich neben den Fraunhofer-Instituten für Keramische Technologien und Systeme, Elektronenstrahl- und Plasmatechnik sowie Werkstoff- und Strahltechnik, die als Basis für die Entwicklung des neuen Forschungs- und Innovationsstandortes dienen, auch noch diverse Einrichtungen und Händler des Kfz-Gewerbes.

Ein weiteres Gewerbegebiet säumt den Weg von der S-Bahn-Station Reick bis zur Reicker Straße entlang der Lohrmannstraße. Hier haben sich schwerpunktmäßig Bau- und Werkstoffhändler niedergelassen. Südlich des Bearbeitungsgebietes befindet sich der Standort der BMW-Niederlassung Dresden sowie ein weiterer Autohändler und eine Aral-Tankstelle. In unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Quartier zwischen Reicker Straße und S-Bahn-Gleisen erstrecken sich die Gewächshaus- und Solardächer des großen Gartenbaucenters Rülcker.

Der Blick auf Lebensmittelversorgung zeigt Kaufland als großen und zentralen Standort auf. Dieser soll auch in Zukunft bestehen bleiben. Es gibt aktuell bereits Überlegungen, die Filiale aus dem O.D.C. auszulagern und städtebaulich ebenerdig in das neue Quartier zu integrieren. Weitere Supermärkte in der Umgebung sind außer dem neuangesiedelten Biomarkt etwas weiter entfernt, so liegen z. B. die Konsum- und Penny-Filialen bereits weit westlich der Dohnaer Str. im Stadtteil Leubnitz-Neuostra.



© StadtLabor

Netto-Filiale Lohmannstraße



© StadtLabor

Kaufland im O.D.C.



© StadtLabor

Parkplätze im UG des O.D.C.

Analyse

Nutzungen – Gewerbe und Einzelhandel



Analyse

Nutzungen – Otto-Dix-Center

Das nach dem berühmten Maler Otto Dix benannte Einkaufszentrum eröffnete im Jahr 2001. Gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Dresden wurde es im Jahr 2006 als „Komplexer Einzelhandelsstandort“ (möglich ab 10.000 m² Nutzfläche) ausgewiesen. *„Sie stellen komplex geplante und gebaute Einzelhandelsstandorte dar, die sich nicht an historisch gewachsenen Strukturen orientiert haben (dezentrale Standorte)“.* (Vgl. DD Zentrenkonzept 2006) Inzwischen gilt das O.D.C. aufgrund der vielen leerstehenden Ladenflächen in seiner ursprünglichen Konzeption als überdimensioniert.

In der sich aktuell in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll das O.D.C. voraussichtlich zu einem „Wohnnahen Zentrum“ umklassifiziert bzw. entwickelt werden. Die Voraussetzungen hierfür (entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial im Einzugsbereich, ÖPNV-Erschließung, bereits bestehende Funktion als Nahversorger) sind gegeben. Der Funktionalität eines „Wohnnahen Zentrums“ angepasst wären zusätzliche ergänzende Nutzungen wie kleine Läden mit Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf, Gastronomie und sonstige Dienstleister mit Wohngebietsbezug (Friseur, Reisebüro, Praxen, etc.) und auch Einrichtungen der Kultur oder Verwaltung.

Aktuelle Läden/Funktionen im O.D.C.:

- Kaufland
- Tedi (1-Euro-Shop)
- Kiosk (Zeitungen, Tabak, Lotto)
- Geldautomat
- Vodafone-Shop
- Bäckerei
- WC
- Tiefgarage

Noch offen ist die Frage, ob das O.D.C. bestehen bleibt und mit neuen Nutzungen bespielt wird oder nicht. Aktuell wird seitens des Eigentümers der Rückbau des Objektes und die Neuplanung vorrangig wohnungswirtschaftlicher Gebäude geprüft.



© StadtLabor
Ungenutzter Zwischenraum / Fläche zwischen leerstehenden Läden des O.D.C. und Seniorenheim



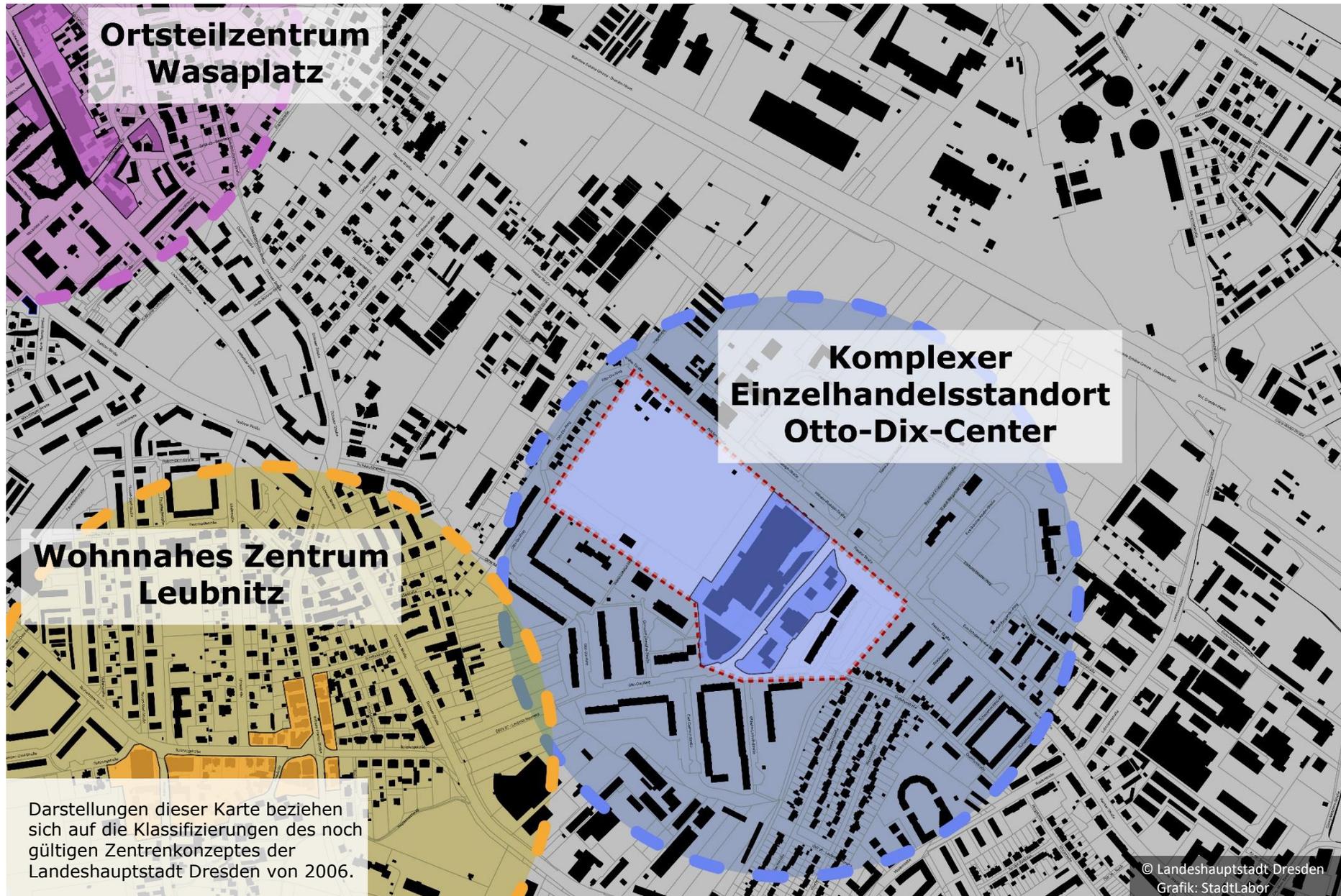
© StadtLabor
„Freiraum zu vermieten“ im O.D.C.



© StadtLabor
Blick über den „Flucht-Balkon“ Richtung Westen aus dem O.D.C. auf die Brache

Analyse

Nutzungen – Zentrenkonzept (Radius 500 m)



Analyse

Nutzungen – Kultur

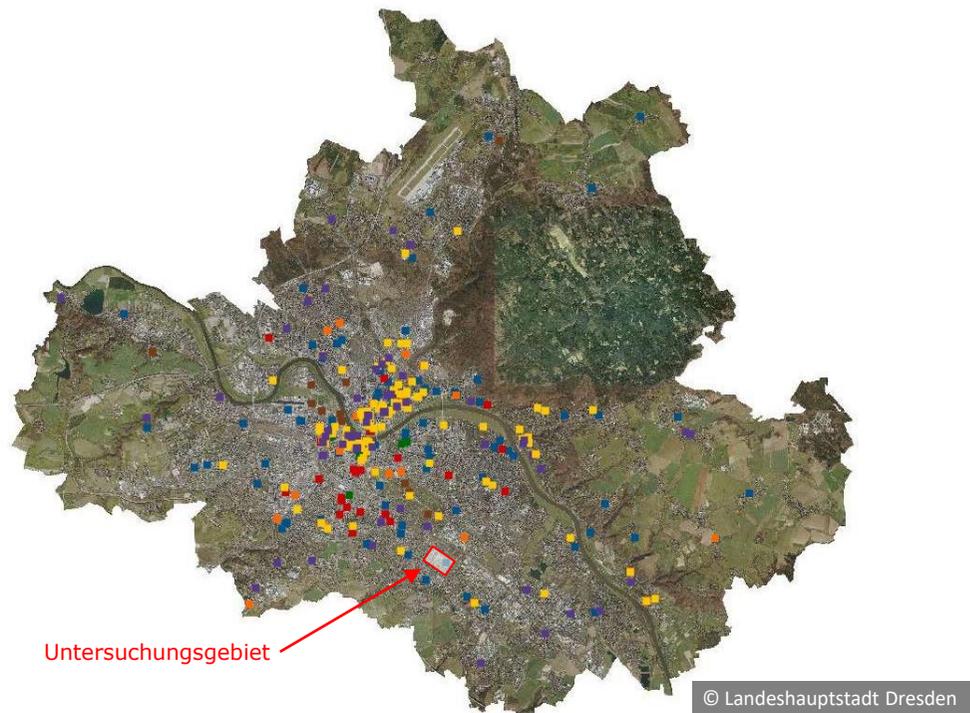
Im gesamtstädtischen Vergleich befinden sich auffällig wenige kulturelle Einrichtungen im und um das Untersuchungsgebiet. In der Umgebung findet sich weder eine Galerie noch ein Kino, Theater oder generell ein Veranstaltungsort für Konzerte o. ä.

Es lassen sich in diesem Bereich lediglich das Panometer, welches eher für gezielte Besucher/-innen als für die Bewohner/-innen aus der Nachbarschaft ausgelegt ist, und die Stadtteilbibliotheken aufzählen.

Dieses Nutzungsdefizit sollte auch in Hinblick auf die neue Bewohner/-innen-Zielgruppe bezüglich des Wissenschaftsstandortes, für die ein lebenswertes Umfeld gewünscht ist (Vgl. Erläuterungsbericht zum Rahmenplan Nr. 789, Kapitel 3.5 Standortimage), mitgedacht werden. Auch im INSEK DD 2025+ lautet eins der vier großen Zukunftsthemen für die Stadtentwicklung „Dresden – Kulturhauptstadt: Erhalt und Weiterentwicklung der einzigartigen Kulturlandschaft“

„Kunst und Kultur gehören grundsätzlich zu den wichtigsten Voraussetzungen zur Herausbildung eines eigenen unverwechselbaren Selbstverständnisses in der Stadt, für Kreativität und die weitere Entwicklung von Lebensqualität, Identifikation, Bildungsniveau und sozialen Frieden. Kulturelle Werte sind zu bewahren und zu entwickeln.“ (INSEK DD 2025+, S.41)

Es gibt bereits in zahlreichen Städten viele erfolgreich realisierte Konzepte von Umnutzungen leerstehender Shoppingcenter – manchmal auch als temporäre Aufwertung / Zwischennutzung – zu vielfältigen Kulturorten für Kreative und Interessierte mit innovativen Pop-Up-Stores, Ausstellungsflächen etc.



Kulturelle Einrichtungen in Dresden



© StadtLabor

O.D.C.: Raum für Kultur?

Analyse

Nutzungen – Kultur



Analyse

Grünräume



© StadtLabor
Grünverbindung Koitschgraben



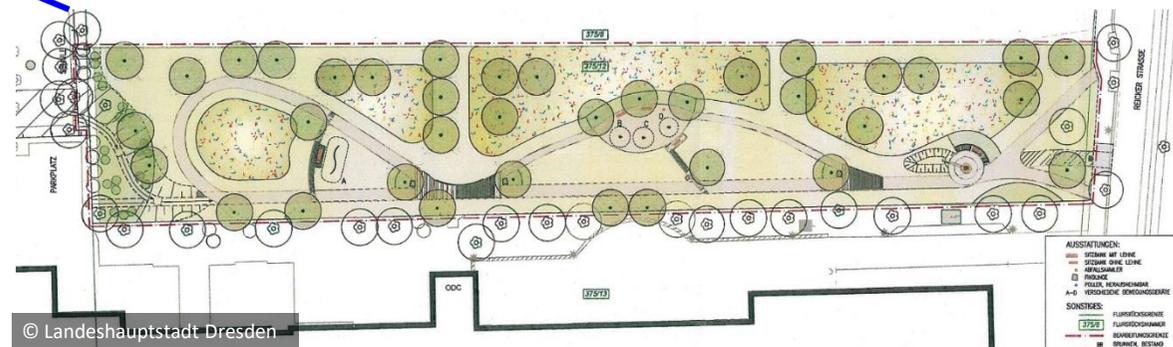
© Landeshauptstadt Dresden
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Dresden 2018

- Grün- und Erholungsfläche
- Sonstige Gehölzfläche
- Waldfläche
- Erwerbsgartenbau
- Bebaute Fläche
- Neues Baugebiet
- Maßnahmen zur Verbesserung Stadtklima
- Erhalt/Entwicklung des Grünverbundes
- Erhalt/Entwicklung des Biotopverbundes

Der Fokus auf die Grünräume in der Umgebung zeigt großflächige grüne Bereiche auf, die sich vielfältig zusammensetzen – eine große Rolle spielt neben Grünflächen/Parkanlagen auch der beträchtliche Anteil der Kleingärtenanlagen und Brachen. Während die Brachen nach und nach der zukünftigen Bebauung weichen werden, wird es um so wichtiger, die Kleingärten zu schützen. Das Kleingartenentwicklungskonzept der Landeshauptstadt (2018) beschreibt deren wichtige ökologische und soziale Dimension. „Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf den Erhalt und die Entwicklung von wohnortnahen Kleingärten gelegt.“ (S. 8)

Bei der Realisierung der geplanten Verbindung zwischen Otto-Dix-Ring und Dohnaer Straße (siehe Analyse-Kapitel „Verkehr“) müssten Kleingärten weichen.

Nach dem Leitbild „der kompakten Stadt im ökologischen Netz“ (Vgl. INSEK) sollte in der stadtplanerischen Entwicklung vor allem auf grüne Achsen und Wegeverbindungen geachtet werden. Daher erscheint es diesbezüglich besonders sinnvoll, den Naturraum entlang des Koitschgrabens als Grünverbindung zwischen Wohngebiet, Wissenschaftsstandort und der S-Bahn-Haltestelle Reick mitzudenken. Bei dem Gedanken von zusammenhängenden Grünräumen und der Vermeidung von „Briefmarkenplanung“ im zu entwickelnden Quartier, ist es wichtig die bereits lange geplante Maßnahme des Fördergebietes einer Grünanlage zwischen O.D.C. und Brache, die aktuell wie eine isolierte Insel im Bearbeitungsgebiet liegt, in die gesamtplanerischen Absichten sinnvoll zu integrieren.



© Landeshauptstadt Dresden
Landeshauptstadt Dresden: Ausführungsplanung Grünanlage zwischen Otto-Dix-Center und Brache

Analyse

Grünräume



Analyse

Nutzungen – Flächennutzungsplan

Die Betrachtung des entsprechenden Ausschnitts des Flächennutzungsplanes 2020 verdeutlicht die Entwicklung der Grünbereiche nördlich der Reicker Straße zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wissenschaft. Diese Visualisierung hebt noch einmal die Wichtigkeit der Entwicklung der Grünvernetzung entlang des Koitschgrabens hervor, welche für Fußgänger außerdem aktuell durch die Reicker Straße durchtrennt wird. Südlich der Bahnstrecke bleibt ein grünes Band in Ost-West-Erstreckung bestehen. Auch hier würde sich eine Wegeverbindung durchs Grüne anbieten.



Wiese am Rudolf-Bergander-Ring ist Teil des zukünftigen Wissenschaftsstandortes

Für die noch ungenutzte Fläche innerhalb des Areal sind im FNP größtenteils „Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte“ vorgesehen. Ein für „Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ vorgesehener Streifen trennt die zukünftige Wohnbaufläche von der Reicker Straße und dem Wissenschaftsstandort. Die Plattenbausiedlung am Koitschgraben ist als „Wohnnahes Zentrum“ deklariert – also die gleiche Zweckbestimmung, die möglicherweise zukünftig für das O.D.C. vorgesehen werden könnte. Die Fläche des O.D.C. ist aktuell als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.



Wohnwagen-Idylle auf der zukünftig bebauten Fläche des Wissenschaftscampus

Bauflächen

-  Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte
 -  Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte
 -  Gemischte Baufläche
 -  Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion
- Zweckbest. für Baufl. mit Kerngebietsfunkt.**
-  Ortsteilzentrum
 -  Wohnnahes Zentrum
-  Gewerbliche Baufläche
 -  Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
 -  Sonderbaufläche

Zweckbestimmung für Sonderbauflächen

-  Großflächiger Einzelhandel
-  Wissenschaft

Gemeindebedarfsaustattung

-  Gemeindebedarfsfläche
- Zweckbest. für Gemeindebedarfsaustattung**
-  Schule, Bildungseinrichtung
 -  Konfessionelle Einrichtung
 -  Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
 -  Sportlichen zwecken dienende Anlage
 -  Brand- und Katastrophenschutz, Polizei

Verkehrsflächen

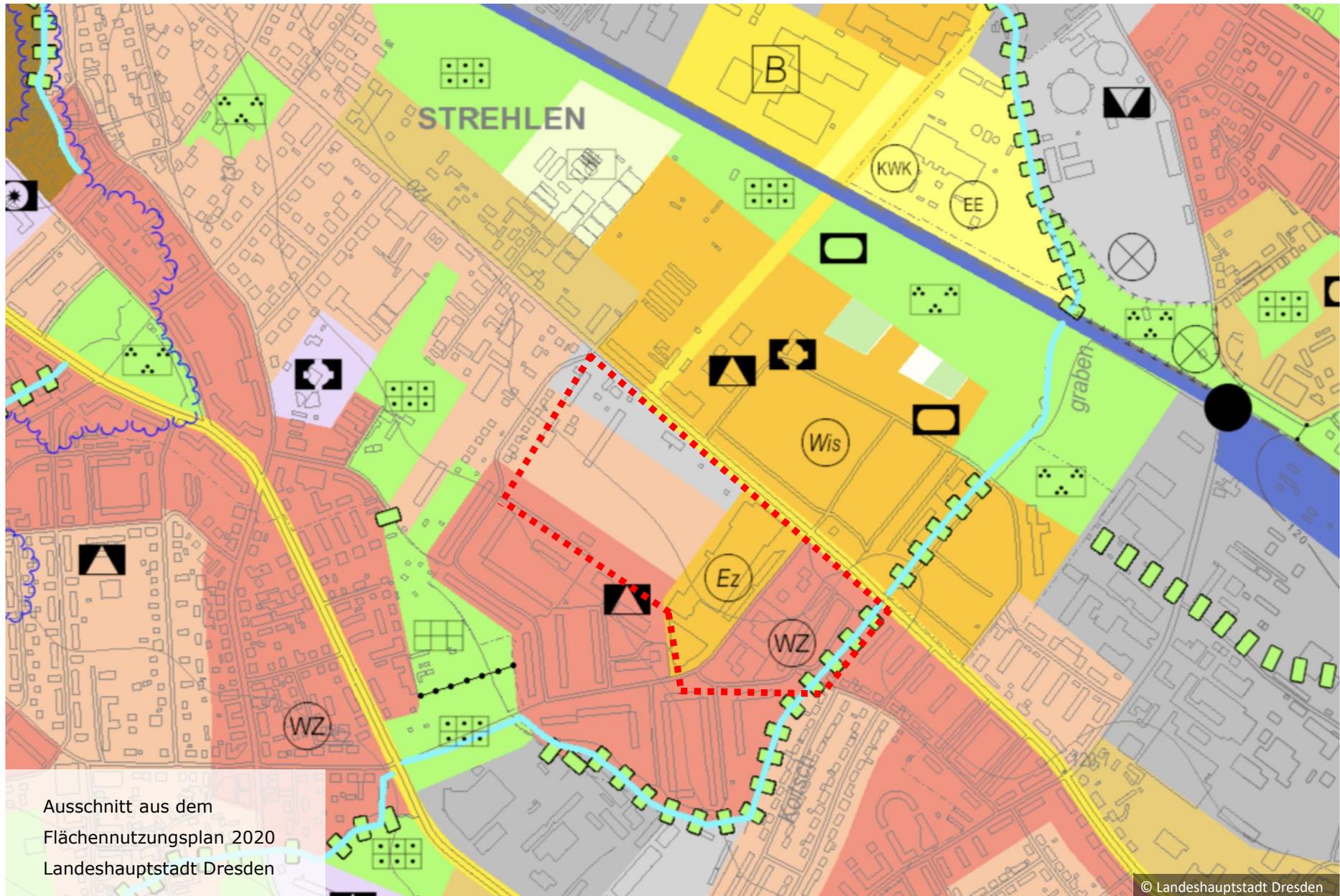
-  Hauptverkehrszug Straße
-  Hauptverkehrszug Bahnananlage

Grün- und Freiflächen

-  Grünfläche
- Zweckbestimmung für Grün- und Freiflächen**
-  Parkanlage
 -  Dauerkleingarten
 -  Sonstiger Garten
-  Grünvernetzung

Analyse

Nutzungen – Flächennutzungsplan



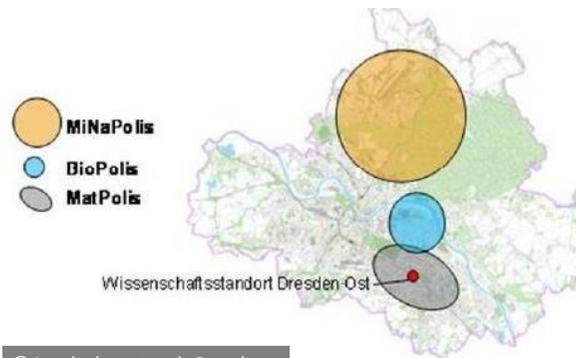
Analyse

Nutzungen – Rahmenplan Nr. 789 Wissenschaftsstandort Dresden-Ost

Die Gegenüberstellung des Areal mit dem Rahmenplan Nr. 789 verdeutlicht die Dimension des geplanten Wissenschaftsstandortes und zeigt die direkte Nachbarschaft des zu entwickelnden Wohnquartiers auf. Die große Bedeutung des Untersuchungsgebietes wird im Bericht zum Rahmenplan beschrieben: **„Für die Wissenschaftler/-innen sollten in kurzer Distanz zu ihrem Arbeitsstandort adäquate Wohnungsangebote bereitgestellt werden können (...) Von besonderem Interesse sind die im Umfeld gegebenen Wohnstandorte, die mit ihren differenzierten Qualitäten und Infrastrukturangeboten (z. B. Otto-Dix-Center)**

und insbesondere auch mit dem Entwicklungspotenzial im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine wichtige Ergänzung zum Wissenschaftsstandort darstellen.“ (S.7-8)

Mit der Ansiedlung von drei Fraunhofer-Instituten sowie weiteren forschungsnahen Wirtschaftsunternehmen haben sich im Dresdner Osten als dritter Themenschwerpunkt der Technopoles-Strategie Dresdens **„Neue Werkstoffe“, Nanotechnologie und Energie** herauskristallisiert. An diesem Standort wird an Schlüsselfragen der Zukunft wie z. B. Energiespeicherung, Energieumwandlung oder auch Energieeffizienz durch innovative Werkstoffe/Nanotechnologie gearbeitet.



© Landeshauptstadt Dresden

Darstellung der Technopoles-Strategie Dresden (vgl. Erläuterungsbericht Rahmenplan Nr. 789)



© Landeshauptstadt Dresden

Darstellung zur zukünftigen Verkehrsinfrastruktur (vgl. Erläuterungsbericht Rahmenplan Nr. 789)



© Landeshauptstadt Dresden

Grüne Achse südlich entlang der Bahnstrecke (vgl. Erläuterungsbericht Rahmenplan Nr. 789)

Analyse

Nutzungen – Rahmenplan Nr. 789 Wissenschaftsstandort Dresden-Ost



Rahmenplan Nr. 789 des
Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost
(Landeshauptstadt Dresden, 2012)
Bezug zum Untersuchungsgebiet

Analyse

Nutzungen – Bebauungspläne Übersicht

Übersicht B-Pläne

- Planungen/Umstrukturierungen liegen fast alle im Bereich des zukünftigen Wissenschaftsstandortes -> bis auf 398 A jedoch noch im Aufstellungsverfahren
- 398 A ist bereits in Kraft getreten und wird aktuell schon realisiert (z. B. Sanierung Kita)
- 543 und 680 sind bereits realisiert
- B-Plan Dorotheenstraße/Hermannstraße folgte dem von StadtLabor erarbeiteten Rahmenplan Nr. 739 „Wohnquartier Dorotheenstraße – Strehlen“
- 202 nimmt einen Großteil des Untersuchungsgebiets ein

B-Plan 202

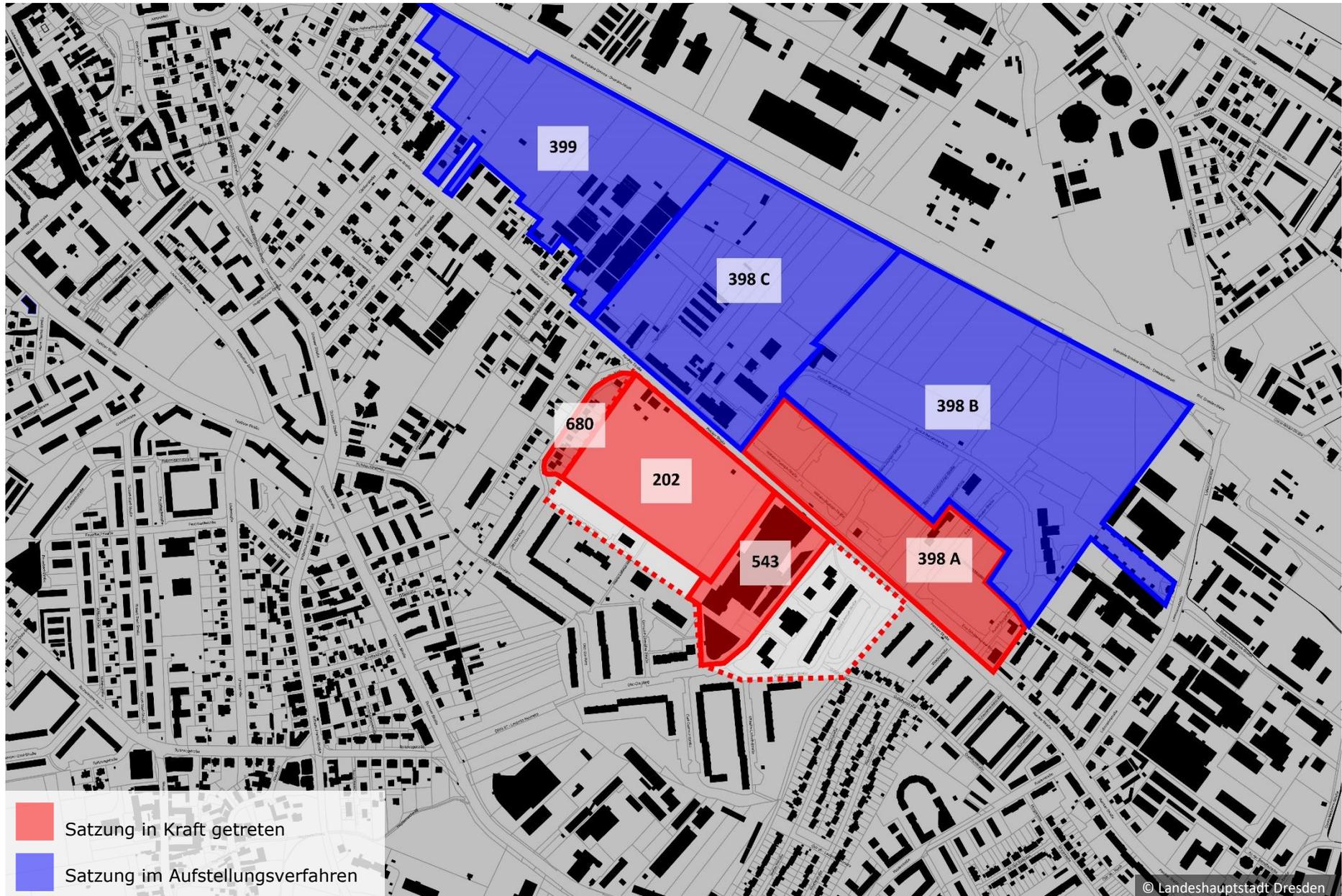
- *„Die Flächen an der Reicker Straße zwischen dem Otto-Dix-Ring und dem Einkaufszentrum O.D.C. sind nach der Insolvenz der ehemaligen Gärtnerei im Jahr 2005 brachgefallen. Bereits im Jahr 1999 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen. Ein Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung in Dresden ist es für junge Familien bedarfsgerechte Angebote zu schaffen.“* (EKO Am Koitschgraben 2016, S.38)



© StadtLabor
Die Brache der ehemaligen Gärtnerei wartet seit über 15 Jahren auf eine neue Nutzung

Analyse

Nutzungen – Bebauungspläne Übersicht



Analyse

Nutzungen – B-Plan 202 (Untersuchungsgebiet)

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet
	Gewerbegebiet
	Baulinie
	Baugrenze
	Ausrichtung Längsachse Gebäude
EFH	nur Einfamilienhaus zulässig
DH	nur Doppelhaus zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
RH	nur Reihenhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
PD	Pulldach
FD	Flachdach
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderen Zwecks
	Zweck: Verkehrsberuhigter Bereich
	Ver- und Entsorgungsflächen
	Öffentliche Grünfläche
	Zweck: Parkanlage
	Anpflanzen: Bäume
	Erhalten: Bäume
	bestehendes Gebäude

Zielstellungen des Bebauungsplanes (2009):

- Entwicklung eines innenstadtnahen Wohn- und Gewerbestandortes, wobei sich diese Funktionen voneinander räumlich abgrenzen
- straßenbegleitend an der Reicker Straße: Errichtung von Gewerbeeinrichtungen
- rückwärtig der Gewerbebebauung nach Süden hin: individueller Wohnungsbau
- Schaffung vielfältiger Wohnformen, wie Stadtreihenhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser
- Einordnung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche zwischen Bebauungsgebiet und O.D.C. mit einer fußläufigen Durchwegung von der Reicker Straße zum Heinz-Lohmar-Weg

Überlegungen zur Überarbeitung (2020):

- B-Plan soll im Hinblick auf die aktuellen Veränderungen in der Umgebung (Wissenschaftsstandort, Abriss O.D.C.?) neu gedacht werden -> neue Bezüge / Wegeverbindungen / räumliche Schwerpunkte
- aktuell sind hauptsächlich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen -> nicht mehr zeitgemäß -> Bedarf an verdichteten und vielfältigeren Wohnstrukturen

WA 1	II
EFH	120 m ²
SD	TH MIN 5,50 m
DN	0°- 30°

WA 2	II
EFH	120 m ²
SD	TH MAX 4,0 m
DN	30°- 45°

WA 5 _{1,2}	II
EFH	120 m ²
SD	TH MAX 4,0 m
DN	30°- 45°

WA 6	II
RH	0,5
SD,PD	TH MIN 5,50 m
FD	
DN	15°- 30°

WA 3 _{1,2}	I
EFH	150 m ²
ZD,WD	
DN	15°- 25°

WA 4	II
DH, H	150 m ²
SD	TH MIN 5,50 m
DN	30°- 45°

GE 1	II
	0,8
SD,PD	TH MIN 7,0 m
FD	
DN	5°- 25°

GE 2	II
	0,8
SD,PD	TH MIN 7,0 m
FD	
DN	5°- 25°

Analyse

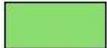
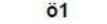
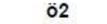
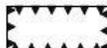
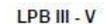
Nutzungen – B-Plan 202 (Untersuchungsgebiet)



Analyse

Nutzungen – B-Plan 398 A Wissenschaftsstandort

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Sonstiges Sondergebiet, z.B. SO 8
	Wissenschaft, Forschung, Innovation
	Mischgebiet
	Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte
	Zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3-5
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentlicher Fußweg
	öffentliche Grünfläche
	Wiese
	Gewässerbegleitgrün
	Erhalten: Bäume
	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Lärmpegelbereich, z.B. III - V
	bestehende Gebäude

B-Plan 398 A

- Lage: direkt gegenüberliegend des Bearbeitungsgebietes nördlich der Reicker Straße
- bereits in Kraft getreten und schon teilweise in der Umsetzung (Kita Am Koitschgraben)
- bis auf die Kita (Gemeinbedarf) und die umgebenden öffentlichen Grünflächen sind vorrangig Bauflächen für Sondergebiete (Wissenschaft, Forschung, Innovation) vorgesehen
- Wichtige Rolle der Durchwegung / Verknüpfung von Wohngebiet und Wissenschaftsstandort / Weg zur S-Bahn / Koitschgraben als Verbindung



Umbau und Modernisierung der Kindertagesstätte „Am Koitschgraben“ im Rudolf-Bergander-Ring

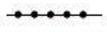
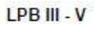
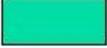


Blick von der Reicker Straße: Baustelle des neuen Spielplatzes der Kindertagesstätte (November 2020)

Analyse

Nutzungen – B-Plan 398 B Wissenschaftsstandort

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches		
	Sonstiges Sondergebiet, z.B. SO 8		
	Wissenschaft, Forschung, Innovation		
	Gewerbegebiet		
	Gemeinbedarf		
	Kindertagesstätte		
	Sportanlage		
	Zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3-5		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Baulinie		
	Baugrenze		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Öffentlicher Fußweg		
	Öffentliche Grünfläche		
	Wiese		Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Gewässerbegleitgrün		Lärmpegelbereich, z.B. III - V
	Wegbegleitgrün		bestehende Gebäude
	Private Grünfläche		Flächen für die Wasserwirtschaft
	Wiese		Überschwemmungsgebiet
	Waldfläche		Regenrückhaltebecken der Bahnanlagen
	Bezeichnung der Maßnahme­fläche		

B-Plan 398 B

- Nördliche Ergänzung des B-Planes 398 A
- Satzung noch im Aufstellungsverfahren
- Viel Grünfläche, Sportanlage -> wichtiges Erholungsgebiet auch für Stadtteilbewohner:innen -> könnte wichtige Verknüpfung/Treffpunkt für Wissenschaftler:innen und Anwohner:innen werden
- Öffentlicher Fußweg entlang der Bahnstrecke geplant -> wäre auch ein wichtiger Fahrradweg (wird noch geprüft / sollte in eine naturverträgliche Achse eingebettet werden)



© StadtLabor

Die heutige Straßenführung des Rudolf-Bergander-Rings wird größtenteils zur Baufläche

Analyse

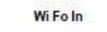
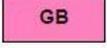
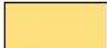
Nutzungen – B-Plan 398 B Wissenschaftsstandort



Analyse

Nutzungen – B-Plan 398 C Wissenschaftsstandort

Legende

	Grenze des Geltungsbereiches
	Gewerbegebiet
	Sonstiges Sondergebiet, z.B. SO 8
	Wissenschaft, Forschung, Innovation
	Gemeinbedarf
	Sportanlage
	Zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3-5
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderen Zwecks
	Grünfläche
	Private Grünfläche, Zweck Kleingärten
	Öffentliche Grünfläche, Ausgleich, z.B. AM2
	Bezeichnung der Maßnahmefläche
	Anpflanzen: Bäume
	Erhalten: Bäume
	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Lärmpegelbereich, z.B. III - V
	bestehende Gebäude

B-Plan 398 C

- ebenfalls gegenüber des Bearbeitungsgebietes (westlicher Teil)
- Satzung noch im Aufstellungsverfahren
- geplante Funktionen: Sondergebiet Wissenschaft, Gewerbegebiet, Grünfläche, Sportanlage, Gemeinbedarf (bereits bestehende Oberschule wird in die Planungen integriert)
- Thema Verkehr: große Straßenkreuzung geplant -> wichtiger Verbindungspunkt als neue Wegeverbindung von der Liebstädter Straße über die S-Bahn-Gleise bis zur Reicker Straße -> führt direkt auf das Bearbeitungsgebiet zu



© StadtLabor

128. Oberschule wird in den Wissenschaftscampus integriert (GB 2)



© StadtLabor

Leerstand an der Reicker Straße wird durch eine Sondergebiets-Baufläche ersetzt (SO 4)

Analyse – Verkehr

Analyse

Verkehr – Straßennetz im Bestand

Die Lage an der Verbindungsstraße Reicker Straße sorgt für eine gute Anbindung an die Innenstadt. Bis in die Altstadt sind es vier Kilometer. Die nahe gelegenen Verkehrsachsen Dohnaer Straße und Teplitzer Straße sorgen für eine gute Verbindung mit dem Umland. Die Autobahn A17 ist über die Wilhelm-Franke-Straße und die Anschlussstelle Prohlis in ebenfalls vier Kilometern Entfernung zu erreichen.

Im Norden des Untersuchungsgebiets bildet der Bahndamm eine Barriere, welche aktuell nur durch die Rayskistraße im Westen und die Lohrmannstraße im Osten überwunden werden kann. Dennoch kann die Anbindung an die Nachbarquartiere und die Gesamtstadt als gut bezeichnet werden.

Es fällt auf, dass im Bestandsstraßennetz die Reicker Straße die einzige Hauptstraße darstellt, die das Untersuchungsgebiet tangiert – alle anderen unmittelbar umgebenden Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und bieten eine gute Basis für ein verkehrsberuhigtes Quartier.

Aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2025plus geht hervor, dass eine Umwidmung der Straßenkategorien bestimmter in der Nähe des Untersuchungsgebietes gelegener Straßen geplant ist. Dazu gehört eine Abstufung der Bundesstraße 172 Dohnaer Straße / Teplitzer Straße zu einer Staatsstraße, eine Abstufung der Cäcilienstraße und der Lockwitzer Straße zu einer Hauptsammelstraße, sowie die Hochstufung der Dohnaer Straße zwischen Teplitzer Straße und Cäcilienstraße zu einer Hauptsammelstraße.



© StadtLabor
Partikelemissions- und Lärmbelastung der vielbefahrenen Reicker Straße



© Landeshauptstadt Dresden
Neue Straßenkategorien

-  Staatsstraße
-  Kreisstraße
-  Hauptverkehrsstraße
-  Hauptsammelstraße
-  sonstige Straße
-  Untersuchungsgebiet

Analyse

Verkehr – Straßennetz im Bestand



Analyse

Verkehr – geplante Maßnahmen im Straßennetz

Im Verkehrsentwicklungsplan Dresden 2025plus werden auch in der Nähe des Untersuchungsgebietes Defizite im Verkehrssystem dargestellt. Die Reicker Straße ist von Grenzwertüberschreitung von Partikel-emission betroffen. Des Weiteren ist die Kreuzung Reicker Straße / Rayskistraße teilweise überlastet.

Es soll eine Gesamtplanung der Reicker Straße gemeinsam mit den DVB (barrierefreie Haltestellen) und unter Einbeziehung des Radverkehrs erfolgen. (Vgl. VEP)

Es sind Baumaßnahmen für neue Straßenverbindungen geplant:

- Anbindung der Liebstädter Straße an die Reicker Straße mit Durchwegung der Bahntrasse -> führt genau auf das Untersuchungsgebiet zu
- Verbindung/Ausbautrecke von Reicker Straße bis zur Dohnaer Straße über den Otto-Dix-Ring -> führt mitten durch Kleingartenanlage (aktuell Verbindung für Radfahrer schon vorhanden) -> die Ausbautrecke führt direkt durch das Areal und könnte zu mehr Kfz-Verkehr in der Siedlung führen

- Im Zuge der Entstehung des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost wird nach und nach ein neues Wegenetz nördlich der Reicker Straße entstehen (vgl. B-Pläne 398 A-C) -> wichtig in Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet zu denken



Ausgewählte Defizite im Verkehrssystem



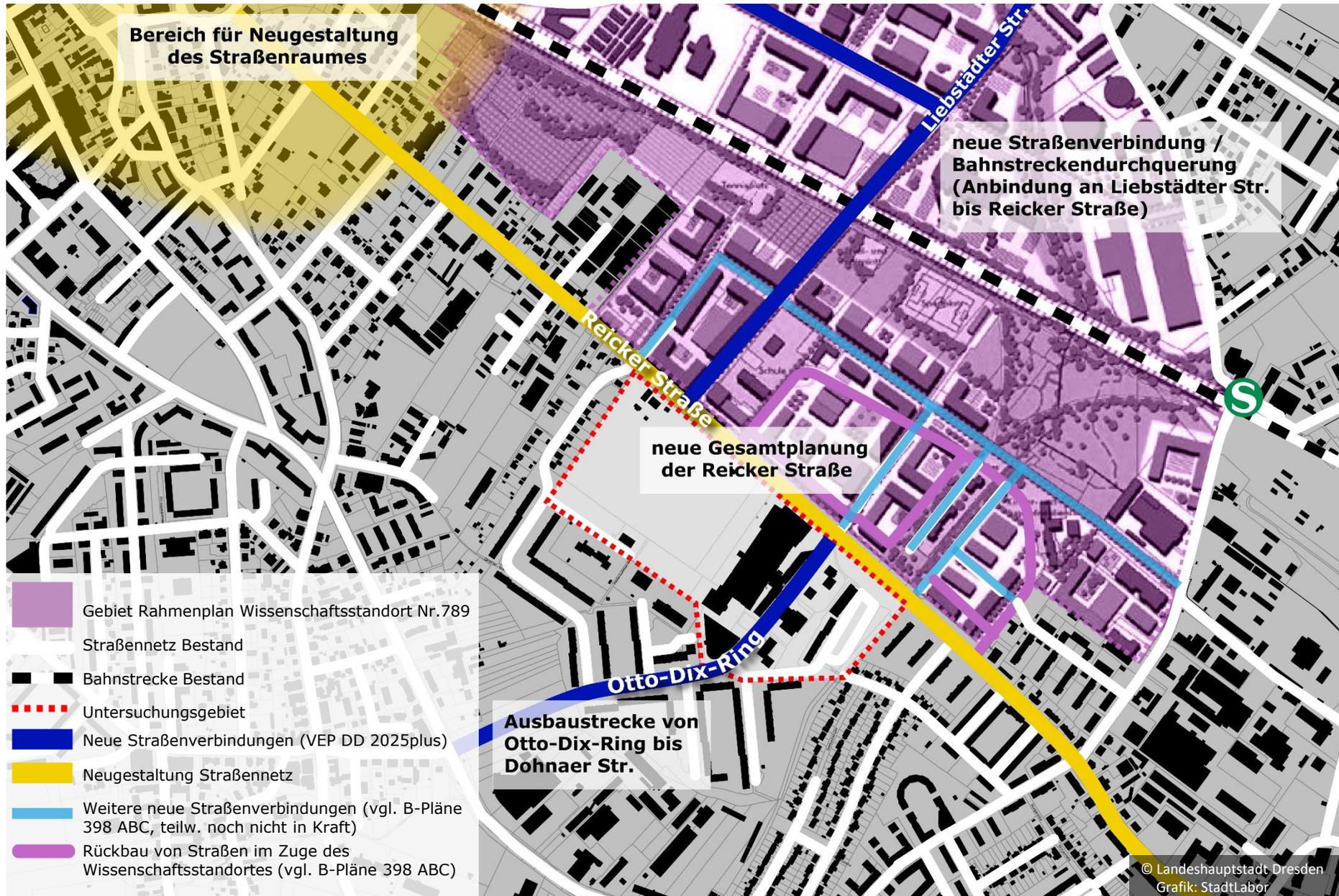
Geplante Maßnahmen im Straßennetz

Legende

- Überlastete Knotenpunkte mit Rückstauerscheinungen Kfz-Verkehr
- Überlastete Knotenpunkte mit Reiseverlusten im ÖPNV
- Straßen mit Lärm-Betroffenheitsindex >4
- Von Grenzwertüberschreitung (Partikel-emission) betroffene Bereiche
- Bereiche für Neugestaltung des Straßenraumes
- Geplante neue Straßenverbindungen

Analyse

Verkehr – geplante Maßnahmen im Straßennetz



Analyse

Verkehr – Öffentlicher Personennahverkehr

Stadtbahn

Das Untersuchungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Auf der Reicker Straße verkehren die Straßenbahnlinien 9 (Prohlis - Kaditz) und 13 (Prohlis - Mickten). Die Haltestelle Otto-Dix-Ring liegt direkt am Untersuchungsgebiet. Das Einzugsgebiet der Haltestelle Eugen-Bracht-Straße legt eine Verschiebung zur besseren Abdeckung der Reicker Straße und die Erschließung des zukünftigen Wohnareals nah. Andererseits liegt der aktuelle Standort direkt an der Stichstraße Eugen-Bracht-Straße und vor der auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Gärtnerei Rülcker. Im Zuge der Gesamtplanung der Reicker Straße ist der barrierefreie Ausbau der Haltestellen vorgesehen.



S-Bahn-Haltestelle Dresden-Reick

Bus

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Ecke Reicker Straße / Lohrmannstraße (Linie 64, 65, 87). Diese befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung vom Quartier. Durch die Nutzung der Stadtbahn als Zubringer sind auch Haltestelle weiterer Buslinien gut zu erreichen.



Buslinien 64/65 entlang der Lohrmannstraße

S-Bahn

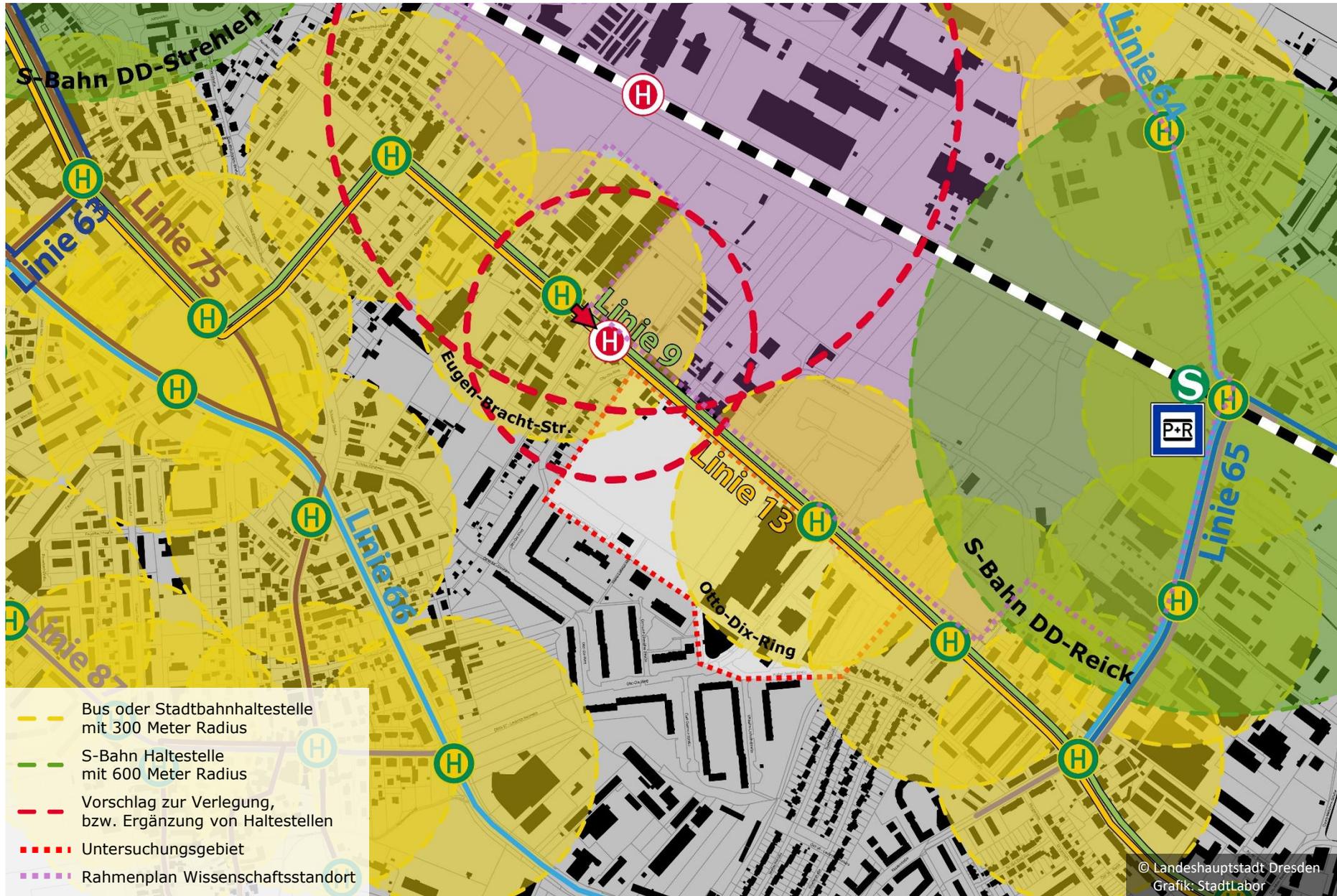
Die S-Bahn-Linie verläuft in unmittelbarer Nähe (450 Meter) zum Quartier, jedoch befindet sich die Haltestelle Dresden-Reick in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern. Hier besteht Optimierungsbedarf, z. B. durch kürzere Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr zur Haltestelle, denn momentan profitiert der Standort nicht so sehr von der Nähe zur S-Bahn-Strecke. In Verbindung mit dem Entstehen des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost lohnt es sich außerdem, über einen zusätzlichen S-Bahn-Haltestellenpunkt nachzudenken. Am S-Bahnhof Reick gibt es eine Park-und-Ride-Möglichkeit.



Stadtbahn-Haltestelle Otto-Dix-Ring an der Reicker Straße

Analyse

Verkehr – Öffentlicher Personennahverkehr



Analyse

Verkehr – Radverkehrsnetz

Direkt im oder am Untersuchungsgebiet gibt es kaum Radverkehrseinrichtungen. In der unmittelbaren Umgebung besitzt nur die Dohnaer Str. einen Radweg. Die Lohrmannstraße besitzt im Abschnitt zwischen S-Bahn-Station und Reicker Straße einen Radfahrstreifen, der allerdings kurz vor der Reicker Straße abrupt endet. Kleinere Wege erschließen abseits des Kfz-Straßennetzes zusätzliche Verbindungen für Radfahrer. Hier ist vor allem die Durchbindung der Rothhäuserstraße hervorzuheben. Des Weiteren führt die Radroute 6 der Erlebnisregion Dresden „Auf den Spuren der Dresdner Stadtgeschichte und alter Bahntrassen“ durch das Untersuchungsgebiet und bietet Potenzial für ein zukünftig interessantes Gebiet für Radfahrer:innen.



Kein Platz für Radverkehr auf der Reicker Straße

Insgesamt ist das Gebiet nur schlecht für den Radverkehr erschlossen und angebunden. Die Landeshauptstadt Dresden hat 2016 ein Radverkehrskonzept erstellt. Darin ist ein Radnetz Dresden (Zielnetz) definiert. Die Alltagsverbindungen als Teil des Radnetzes Dresden sind in vier Kategorien untergliedert. Mit der Reicker Straße führt eine Verbindung der höchsten Kategorie direkt am Untersuchungsgebiet vorbei. Hier ist ein großes Defizit zu verzeichnen. Es gibt keine Sicherung des Radverkehrs auf der Fahrbahn. In der Vergangenheit ist es zu mehreren Unfällen gekommen. Das Radverkehrskonzept hat diesen Mangel bereits erkannt und ihn als streckenhafte verkehrsorganisatorische Maßnahme mit höchster Priorität eingestuft (Maßnahmenliste Netz Nr. 633).



Gehwegfahren auf der Reicker Straße

Bemängelt wird das Fehlen einer Radverkehrsanlage bei hohem durchschnittlichen Tagesverkehr. Eine weitere geplante Maßnahme ist die Schaffung einer Verbindung durch den Wissenschaftscampus (Maßnahme Nr. 592), die direkt auf das Untersuchungsgebiet zuführt und eine wichtige Rolle für die Vernetzung von Wissenschaftsstandort und dem Areal einnehmen könnte.

Radverleihstationen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des MOBIbike-Bikesharing-Netzes und bietet keine Bereiche mit Rückgabemöglichkeiten. An der S-Bahn-Station Dresden-Reick gibt es eine überdachte Bike+Ride-Anlage.



Ghost Bike an der Reicker Straße als Mahnmal für tödlich verunglückte Radfahrer:in

Analyse

Verkehr – Radverkehrsnetz



Analyse

Verkehr – Fußwege

Besonders im Bereich der Siedlung entlang des Otto-Dix-Rings sind viele Durchwegungen und Pfade für Fußgänger anzutreffen. Die Brache ist aktuell mit einem Zaun abgetrennt und darf offiziell nicht betreten werden. Auf dem schmalen Streifen zwischen Brache und O.D.C., der aktuell auf Höhe des Schulhofes einfach endet, ist eine Durchquerung bis zum Otto-Dix-Ring geplant. Es gibt aktuell keine Möglichkeit, das O.D.C. in Ost-West-Richtung zu durchqueren (außer zwischen Parkhaus und O.D.C.) – es steht als unüberwindbare Grenze zwischen der Siedlung und der Brache. Zwischen O.D.C. und der Seniorenresidenz kann man in einer Art „Fußgängerzone“ spazieren – allerdings bestehen dafür aktuell kaum noch Anreize, da alle Schaufenster (bis auf das der Bibliothek) leer sind.



Fußgängerzone zwischen O.D.C. und Seniorenresidenz

Sehr fußgängerfreundlich ist es innerhalb der Siedlung am Koitschgraben. Dort finden sich attraktiv angelegte Wege sowie kleine Grünflächen und ein Spielplatz. Eine Fußgängerbrücke verbindet die Siedlung mit der Einfamilienhaussiedlung östlich des Gewässers. Auch der Fußgängerweg entlang des Koitschgrabens ist im südlichen Bereich der Reicker Straße sehr idyllisch. Er endet allerdings abrupt vor der Reicker Straße, die an dieser Stelle als Fußgänger nicht überquert werden kann. Hier sollten Möglichkeiten zur Überquerung der Straße geprüft werden, da die Erweiterung des Fußweges am Koitschgraben eine wichtige grüne Verbindungsachse mit dem zukünftigen Wissenschaftsstandort darstellt.



Fußgängerbrücke über den Koitschgraben verbindet zwei Wohnsiedlungen miteinander

An der Reicker Straße müssen sich die Fußgänger den Bürgersteig aktuell mit den Radfahrenden teilen.

Die in der Karte verzeichneten Maßnahmen zum Fußverkehr basieren auf dem internen Arbeitsstand des noch unveröffentlichten Fußverkehrskonzeptes Dresden.



Die weiten Wiesen des zukünftigen Wissenschaftsstandortes laden zum Spazierengehen ein

Analyse

Verkehr – Fußwege



Analyse – Akteure

Analyse

Akteure – Sozialer Zusammenhalt

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des Programms „Sozialer Zusammenhalt“. Dadurch gibt es im Quartier bereits viele Überlegungen, Aktionen, Institutionen und Akteure, die dazu beitragen, die Situation in der Nachbarschaft zu verbessern. So funktioniert z.B. das Quartiersmanagement als Initiator für Stadtteilarbeit und Anlaufpunkt zur Netzwerkbildung der Akteure vor Ort. *„Das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil. Dabei soll die Qualität des Wohnens erhöht werden, die Integration aller Bewohnerinnen und Bewohner gestärkt und insgesamt das soziale Gefüge verbessert werden.“ (Vgl. EKO Am Koitschgraben)*

Schwächen des Gebiets:

- Monostruktur Wohnen erschwert wohnortnahe Beschäftigungsmöglichkeiten
- Verknüpfung der verschiedenen Grünbereiche nur unzureichend ausgebildet
- Mängel bei Kommunikations-, Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen
- Gestaltungsdefizite in öffentlichen oder öffentlich zugänglichen/nutzbaren Räumen

Zielstellungen im Wohnungsbau:

- Aufwertung des noch unsanierten Wohnungsbestandes der Vonovia
- Barrierefreie Wohnangebote
- Integration regenerativer Energiequellen und Ausbau des Fernwärmenetzes bei der Entwicklung der Brachflächen
- Etablierung neuer Wohnformen (Gelände der ehemaligen Gärtnerei am Otto-Dix-Ring)

- Schaffung eines attraktiven, vielfältig nutzbaren Wohnumfeldes mit Treffpunkten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Nutzung von ökologischen/ ressourcenschonenden Baumaterialien (Neubauvorhaben)
- Integration weiterer regenerativer Energiequellen und Anpassung der Gebäudetechnik zur Ressourcenschonung

Eine weitere interessante Idee aus dem Entwicklungskonzept ist die Umnutzung der ehemaligen Konsum-Halle, die zentral in der Siedlung liegt, zu einem „Haus der Begegnung“ als einen Treffpunkt und Kommunikationsraum für alle Menschen im Gebiet („Ensemble von Begegnung, Dienstleistung und Kultur“).



Titelbild des EKO Am Koitschgraben



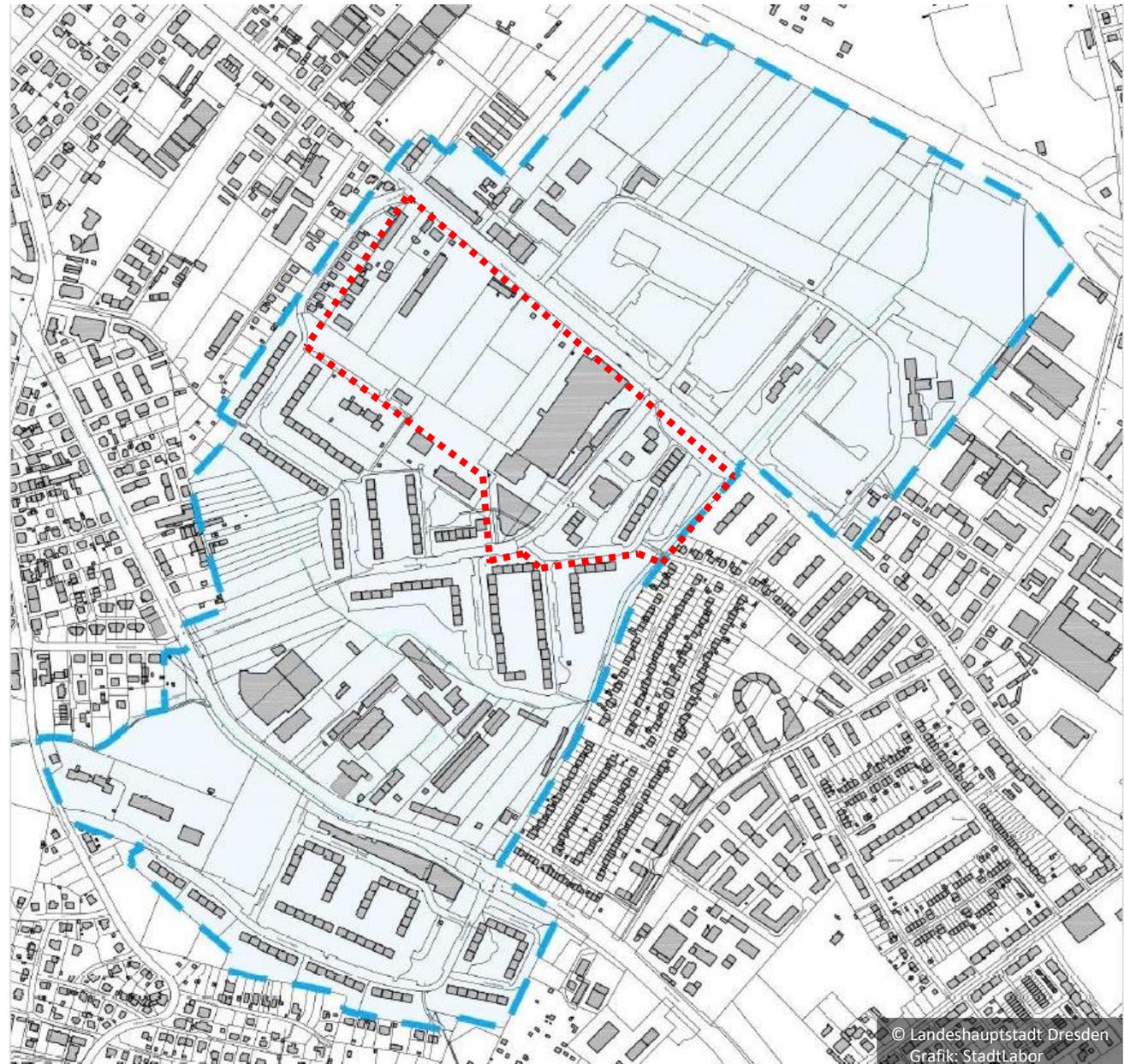
Stadtteilbüro Am Koitschgraben



Stadtteilfest Am Koitschgraben 2012

Analyse

Akteure – Soziale Stadt



Landeshauptstadt Dresden

Entwicklungskonzept

Soziale Stadt – Am Koitschgraben

Analyse

Akteure – Soziale Institutionen und Bildungseinrichtungen

Es fällt auf, dass sich sehr viele soziale Einrichtungen im Gebiet befinden. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ sind diese gut untereinander vernetzt. Das Quartiers-Management „Am Koitschgraben“ unterstützt das Netzwerk und übernimmt auch im Beteiligungsprozess zum Untersuchungsgebiet die Rolle des Multiplikators, der alle wichtigen Akteure aktiviert und motiviert, sich zu beteiligen. Dabei werden viele Altersgruppen erreicht - bis zur Seniorengruppe „Walter“.

Des Weiteren sind viele Bildungseinrichtungen im Gebiet ansässig, die einerseits eine gute Infrastruktur an Schulen und Kindertagesstätten für die neuen Bewohner/-innen des zukünftigen Quartiers bereitstellen und gleichzeitig auch für den Beteiligungsprozess großes Potenzial bieten, um viele unterschiedliche Stimmen (auch Kinder und Jugendliche) mit einzubinden.

Wichtige Akteure:

- Stadtteilbüro „Am Koitschgraben“
- Bibliothek Strehlen
- 129. Grundschule
- 128. Oberschule Carola von Wasa
- Kindertagesstätte „Abenteuerland“
- Kindertagesstätte „Am Koitschgraben“
- Kindertagesstätte „Dresdener Spielkiste“
- Jugendtreff „P.E.P.“
- Straßensozialarbeit / Mobile Jugendarbeit
- Kontaktstelle Koitschgraben
- Bürgertreff Sonnenblume
- Beratungs- und Begegnungsstätte „Walter“
- Seniorenwohnen „Haus Reicker Blick“



© StadtLabor
129. Grundschule



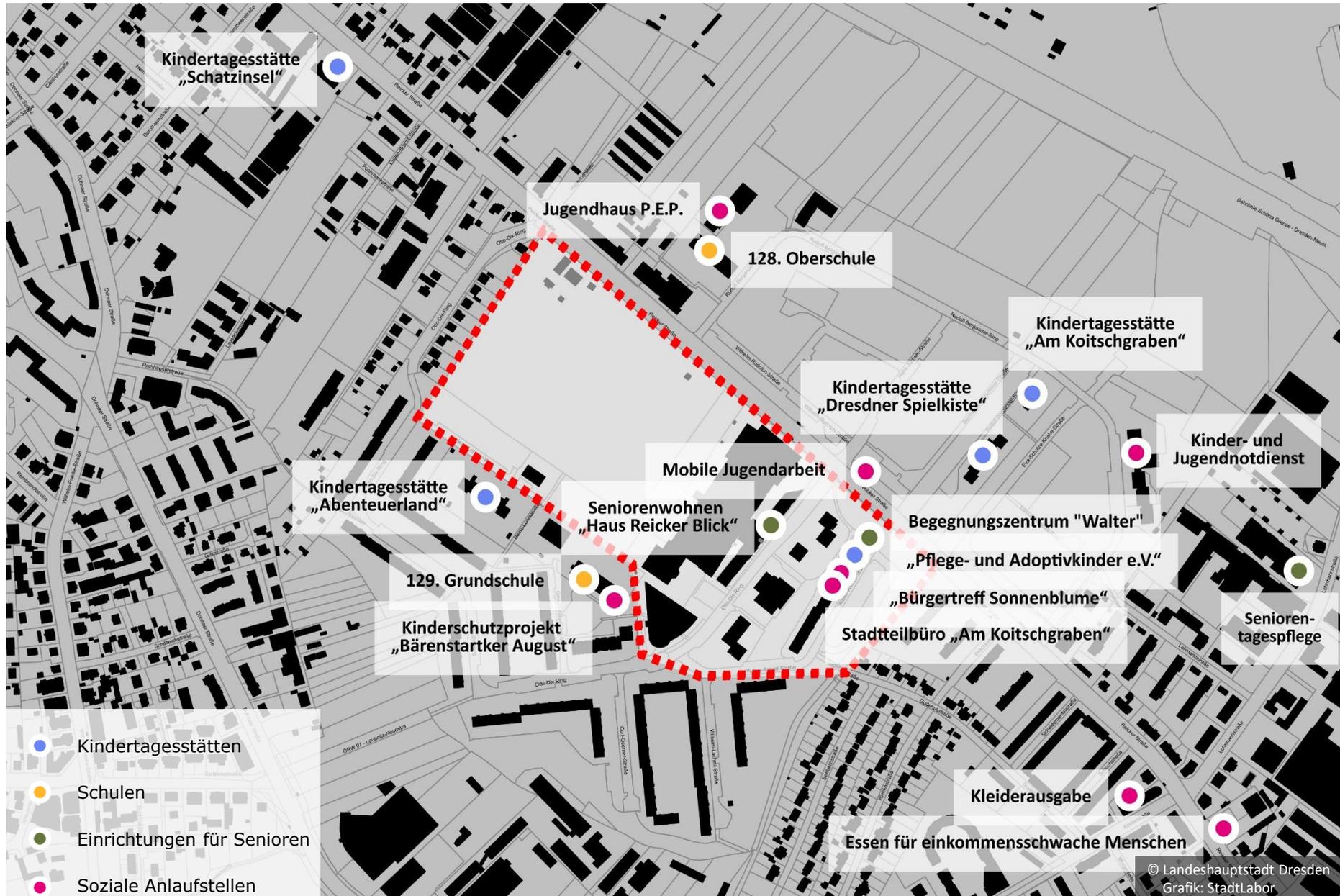
© StadtLabor
Straßensozialarbeit Prohlis / Mobile Jugendarbeit
Dresden Süd e.V.



© StadtLabor
Bunt gestaltete Blumenbeete und Fassade der
„Kontaktstelle“ als Kinder- und Familienzentrum

Analyse

Akteure – Soziale Institutionen und Bildungseinrichtungen



Analyse

Akteure – Eigentümer:innen

Die Flächen und Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören vielen unterschiedlichen Eigentümer:innen (siehe Karte auf Seite 73). Der Landeshauptstadt Dresden gehören die öffentlichen Grünflächen, Straßen und Wege innerhalb der Siedlung im östlichen Teil des Areals, der Schulhof der Grundschule, sowie der schmale Streifen zwischen Brache und O.D.C.



© StadtLabor
Wohngebäude des Immobilienkonzerns Vonovia



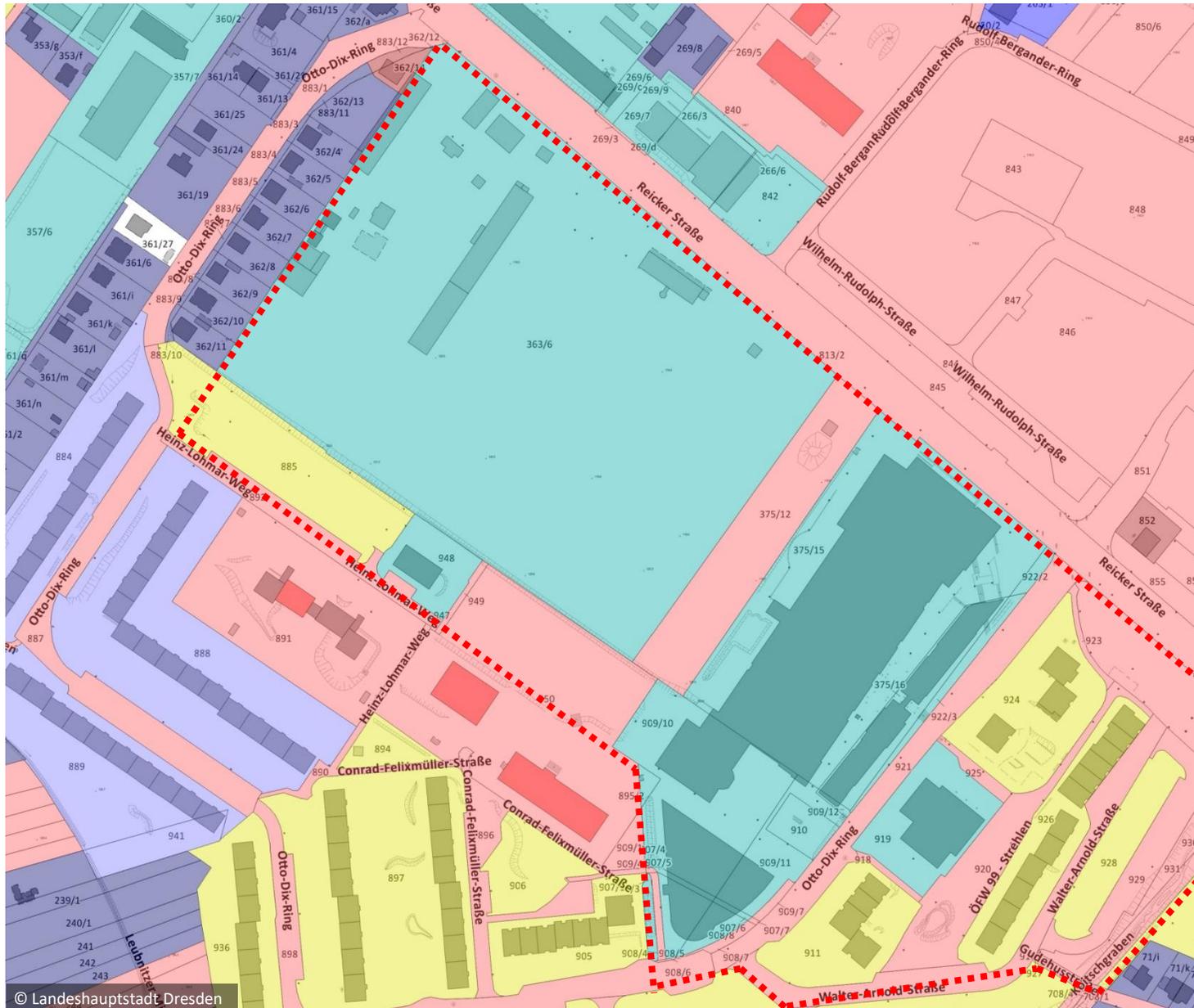
© StadtLabor
Das Seniorenwohnheim „Haus Reicker Blick“



© StadtLabor
Die Zukunft der Brache ist noch ungewiss

Analyse

Akteure – Eigentümer:innen



- Landeshauptstadt Dresden
- Gebäude öffentl. Zweck
- Städtische Betriebe
- Wohnungsunternehmen
- Sonstige Unternehmen
- Mehrere Eigentümer
- Private Haushalte

Zusammenfassung der Analyse

Zusammenfassung der Analyse

Stärken und Schwächen des Untersuchungsraumes

Stärken

- ⊕ Neuplanung des Quartiers als Chance: zukunftsorientiert / nachhaltig
- ⊕ Gute großräumliche Anbindung / gute ÖPNV-Anbindung
- ⊕ Gute Lebensmittelversorgung
- ⊕ Grünstruktur und Koitschgraben im Quartier
- ⊕ Entstehung Wissenschaftsstandort Dresden-Ost
- ⊕ Gute Infrastruktur von Schulen und Kindertagesstätten
- ⊕ Quartiersmanagement Am Koitschgraben / Soziale Stadt

Schwächen

- ⊖ fehlende Verbindungen zwischen Brache / O.D.C / Siedlung
- ⊖ schlechte radverkehrliche Erschließung
- ⊖ Reicker Straße (Lautstärke, Partikelemissionen, Unfälle)
- ⊖ Segregation / schwierige soziale Lage in der Siedlung
- ⊖ wenig öffentliche Treffpunkte / Kulturorte
- ⊖ wenig Vielfalt bei Wohnformen
- ⊖ Leerstand / geringe Auslastung des Otto-Dix-Centers

Zusammenfassung der Analyse

Erste Schwerpunktthemen und Thesen

Wohnformen

- Chance auf vielfältige und innovative Wohnformen in einem zukunftsweisenden und nachhaltig gestaltetem Quartier

Otto-Dix-Center

- zentrale Frage: Umnutzung oder Rückbau? → Entwicklung wirkt sich maßgeblich auf die Planung des gesamten Quartiers aus

Wissenschaftsstandort

- unmittelbarer Nachbar → Potenzial der Wechselwirkung zwischen Quartier und Wissenschaftsstandort → Vernetzung

Mobilität / Vernetzung / Grünräume

- Schwerpunkte: Erneuerung der Reicker Straße; kurze grüne Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr; Schaffung von Erholungsorten

Soziale Dimension / Soziale Stadt

- Areal der Kontraste: städtebauliches Gesamtkonzept mit verbindenden Orten und Treffpunkten; Vermeidung von Segregation

Zusammenfassung der Analyse

Platz für Visionen



© StadtLabor, Träger + Mothes GbR

Zusammenfassung der Analyse

Leitbilder städtischer Planungen in der Landeshauptstadt Dresden

Leitbild der „europäischen Stadt“

Revitalisierung von Brachen

„Die Stadt der kurzen Wege“

Nahräumliche Versorgung und gute Anbindung

„Die kompakte Stadt im ökologischen Netz“

Stärkung des Grünverbundes

Impressum

Gestaltung/Herstellung:
StadtLabor
Tröger + Mothes GbR

Bearbeiter/-innen:
Tim Tröger
Anna Morawek
Anne-Katharina Günsche

Hinrichsenstraße 3
04105 Leipzig
Tel.: 0341 / 21 11 800
Fax.: 0341 / 21 11 881
www.stadtlabor.de
kontakt@stadtlabor.de

Juni 2021

Dieses Dokument wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden erstellt.