

## **TÖB-Stellungnahme zu**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnbebauung Winzerstraße“**

---

#### **I. Allgemeine Anmerkungen zu den Planunterlagen/ Verfahren**

Über die uns vorliegenden Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnbebauung Winzerstraße“ sind wir auf das Höchste entsetzt. Die Planung ist aufgrund der Vielzahl von unklaren oder falschen Ausführungen grundsätzlich nicht beurteilbar! Wir erachten es als eine Zumutung, eine derartige Planung zur öffentlichen Auslegung freizugeben.

So entsprechen die Darstellungen im Rechtsplan (A1) in keiner Weise den Vorschriften nach der Baunutzungs- bzw. Planzeichenverordnung, im Textteil sowie in der Begründung fehlen wichtige Angaben, sind falsch bzw. nicht nachvollziehbar dargelegt.

Der Umweltbericht ist hinsichtlich der Bewertung und Bilanzierung sowie der Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs unzureichend.

Außerdem sind zur Beurteilung eines Bauvorhabens dieser Größe, in einem derart sensiblen Bebauungsumfeld – Vielzahl von Denkmälern, Hanglage – Zeichnungen zur geplanten Architektur (Gebäudestruktur, Ansichten aller Gebäude im städtebaulichen Kontext) sowie Geländeschnitte unabdingbar beizufügen!

#### **II. Allgemeine Anmerkungen zum städtebaulichen Konzept**

Aus unserer Sicht weist die Planung eine dem Standort nicht angemessene Bebauungsdichte auf, was sich in der von uns ermittelten GRZ von 0,46 widerspiegelt.

Auf Grund der sehr engen Hausabstände wird sich die Bebauung - von der Dr. Rudolf-Friedrich-Straße abwärts schauend - als geschlossen darstellen. Die beigelegten Ansichten nur eines Hauses suggerieren hier eine Weite, die nicht der Planung entspricht!

Völlig unklar ist der Umgang mit der Hanglage. Hier suggeriert die gleiche Abbildung eine 100%-ige Terrassierung des Geländes, was aus unserer Sicht nicht erstrebenswert ist. Die Anschlüsse zum Umgebungsgelände und der denkmalgeschützten Einfriedung werden kaum gestalterisch befriedigend zu lösen sein.

Das Haus A - in das obere Zwickel des Grundstücks gezwängt - weist zur östlichen Grundstücksgrenze nur einen Abstand von 4,40 m auf, was dem angestrebten „Villencharakter“ geradezu konterkariert! Die Abstandsflächen sind wohl eingehalten, sind hier aber nicht als einziger städtebaulicher Maßstab zu betrachten. Wir fordern in der Überarbeitung der Planung auf eine Stadtvilla zu verzichten, so dass die Abstände zwischen den Gebäuden (z. Zt. sind diese dichter geplant als die zwei Bestands-Neubauvillen auf dem östlichen Nachbargrundstück!) bzw. zu den Grundstücksgrenzen geräumiger werden. (Damit wird sich auch die Stellplatzproblematik entspannen.)

Des Weiteren wenden wir uns gegen die geplante Lage und Größe des Hauses F sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage. Beide werden das Straßenbild der Winzerstrasse stark prägen. Sowohl die Proportionen des Giebels als auch die Länge des Blockes sind völlig untypisch für den Standort, die Stellplatzanlage erinnert an Neubaublocklösung! Auf eine Bebau-

ung in diesem Umfang ist an dieser Stelle auch im Sinne des Umgebungsschutzes des Haus Salem zu verzichten.

### III. Allgemeine Anmerkungen zu denkmalpflegerischen Aspekten

Die Planung legt die Befürchtung nahe, dass denkmalpflegerische Anforderungen bei der Umsetzung eher den praktischen Bedürfnissen weichen werden. Wir weisen daraufhin, dass Eingriffe in die unter Denkmalschutz stehenden Objekte – Einfriedung, Haus Salem, Haus 1 – durch weitsichtige Planung bereits in der derzeitigen Planungsstufe zu minimieren sind!

Aus unserer Sicht ist es nicht nachvollziehbar und in der weiteren Planung zu unterbleiben, dass Haus Salem baulich zu erweitern. Die notwendigen Zufahrten und Zugänge sind in Anzahl, Größe und Lage der geschützten Einfriedung nachweislich unterzuordnen.

### IV. Bedenken zum Teil A1 - Rechtsplan mit integriertem Grünordnungsplan und zu Teil B - Textliche Festsetzungen

Die Darstellung des Rechtsplanes (A1) sind nicht zweifelsfrei und unüblich, sie entspricht eher einem Gestaltungsplan, da lediglich die Wohngebäude mit der roten Flächensignatur „Allgemeines Wohngebiet“- kurz „WA“ - gekennzeichnet sind und nicht die gesamte Wohnfläche abzüglich der Straßenverkehrs (nur wenn öffentlich) und der Naturschutz-Maßnahmeflächen. Der Rechtsplan (A1) ist bezüglich des tatsächlichen „WA“ und der GRZ zu überarbeiten, „Grünflächen“ im Sinne nicht überbauter Grundstücksflächen und Wege sind unserer Auffassung nach in das „WA“ einzubeziehen.

Die Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen über dem Gelände sind nicht eindeutig erkennbar, da als Bezugspunkt nur ü NN angegeben ist. Darstellungen zum geplanten Abriss fehlen völlig.

Der Name der Planung ist verschieden angegeben – „Wohnen im Winzergarten“ (unter Teil B: bauordnungsrechtliche Vorschriften) bzw. „Wohnbebauung Winzerstraße“ (Rechtsplan)

#### Zu planungsrechtlichen Festsetzungen

- 1) Zu 3.1.: **Der Ausweisung der GRZ von 0,19 wird widersprochen. Nach den Flächenangaben aus dem Umweltbericht ergibt sich eine GRZ von min. 0,46!** Die GRZ des Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der Vorgaben des FNP mit 0,3 auszuweisen und zu belegen! Nach §19 BauNVO (4) beinhaltet sie neben der reinen Wohnbebauung auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Tiefgarage. Die BauNVO ist diesbezüglich voll anzuwenden!  
Die GRZ (BauNVO, § 19), gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Die zulässige Grundfläche kann durch Wege, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden, was im Rahmen eines vorhabenbezogenen B-Plan gesondert festzusetzen und zu begründen ist! Wenn nach FNP eine GRZ von 0,3 anzusetzen ist, wäre eine begründete Überschreitung entsprechen § 19 BauNVO max. bis 0,45 möglich und dann festzusetzen.
- 2) Zu 3.2.: Die Angaben sind unklar – was ist der Nutzungsplan? Weist Haus F auch ein Staffelgeschoß als oberstes Geschoß auf?
- 3) Zu 3.4.: Da kein Bezugspunkt in Baufeldnähe angegeben ist, sind die Höhen nur abzuschätzen. Der Rechtsplan (A1) ist zu überarbeiten und Bezugspunkte bzw. Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die mittlere Geländehöhe anzugeben.
- 4) Zu 4.2.: Es wird bezweifelt, dass die Darstellung der Südbalkone Haus A-E so zulässig ist, da sie über das bauordnungsrechtliche Maß die Baugrenze überschreitet. Die Darstellung der Baugrenzen entspricht nicht der PlanzVO. Der vorhabenbezogene B-Plan lässt hier ggf. andere Darstellungen zu, die dann aber begründet werden müssen.

Der Ausweisung der Baugrenzen über den Bestand am Haus Salem wird nicht zugestimmt. Die Erweiterung ist weder glaubhaft begründet noch denkmalpflegerisch vertretbar. Ähnlich können wir der Erweiterungen an Haus 2 nicht folgen. Diese ist keinesfalls eine „kleine Ergänzungen und Korrektur“, wie es in der Begründung 2.1 dargelegt wird. Die Grundfläche des Gebäudes wird aufgrund der Erweiterungen mehr als verdoppelt! **Die Baugrenzen sind im Rechtsplan (A1) bei Haus Salem auf den Bestand festzusetzen und bei Haus 2 zu reduzieren.**

- 5) Zu 5.1/5.2.: Die Nebenanlage an Haus B ist entgegen der Darstellung nicht rückwärtig angeordnet. Müllplätze für Haus C, D, E, Salem sowie Haus 1 und 2 sind nicht dargestellt – sollen alle zu den Häusern A und B oder F laufen? Die Anordnung der Fahrradstellplätze (Häuser C und D) unmittelbar hinter die Einfriedung ist weder gestalterisch noch funktionell vernünftig. Bei einem Teil Gebäude fehlen Angaben dazu völlig. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.
- 6) Zu 5.3.: Es ist nur eine Zufahrt (Tiefgarage) dargestellt. Was ist mit den sonstigen Zufahrten zu den oberirdischen Gebäuden (Stellplatzanlage zu Haus A- über Dr. Rudolf-Friedrich- Straße, Spielbereich zur Wartung über Dr. Rudolf- Friedrich- Straße, Stellplatzanlage hinter Haus Salem/ an Haus 2 sowie Haus F- über Winzerstraße)? Die Darstellung und die Festsetzung sind widersprüchlich. **Zufahrten bis 6,50m Breite sind zu unterbinden, da völlig unverhältnismäßig!**  
Die Breiten der Zufahrten und deren Lage sind unter Beachtung des Denkmalschutzes unter Festsetzung 9.1 zu definieren. Die Lage der Zufahrten und Zugänge ist auf die bestehenden Zaunsfelder abzustimmen. Es sind Festsetzungen zur Gestaltung der Zufahrten und Zugänge (z. B. Gartentore - Material) zu treffen. **Die Zufahrt von der Winzerstrasse ist entsprechend des Bestandes beizubehalten und kein weiterer Eingriff in die denkmalgeschützte Einfriedung vorzunehmen.** Der Rechtsplan (A1) ist entsprechend zu überarbeiten
- 7) Zu 5.4: Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche entspricht nicht der Planzeichenverordnung (karminrot oder Punkt- bzw. Doppelpunktlinien) und ist prinzipiell zu hinterfragen. Der Begriff Gemeinbedarfsfläche bezeichnet öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dient. Das Baugesetzbuch regelt in §9(1)Nr.5 die Ausweisung dieser Flächen in Bebauungsplänen. Auf den Flächen des Gemeinbedarfs dürfen nur Einrichtungen und Anlagen **zur öffentlichen Nutzung** (Gemeingebrauch) errichtet werden, beispielsweise Schulen, Kirchen, kulturelle Einrichtungen, öffentliche Straßen, Sport- und Spielanlagen. Zu unterscheiden sind diese von Gemeinschaftsanlagen §9(1)Nr.22, die nicht zwingend öffentlich sein müssen. Da hier sicher Letzteres gemeint ist, sollte die Spielfläche als (private - oder wenn gewollt als öffentliche) Grünfläche mit dem Spielsymbol gekennzeichnet werden.
- 8) Zu 6.1/6.2: Die Darstellung der Verkehrsfläche entspricht nicht der Planzeichenverordnung und ist ebenfalls prinzipiell zu hinterfragen. Ocker dargestellte Flächen sind Straßenverkehrsflächen. Wenn die Wohnwege Bestandteil des Wohngebietes sind, fallen sie in die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“. Wenn Gehwege öffentlich sein sollen, sind sie als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ darzustellen und sollten **dann aber auch eine sinnfällige Durchwegung für die Öffentlichkeit ergeben.** Der Spielbereich ist z.B. von der Winzerstraße aus nicht erreichbar. Eine öffentliche Widmung der Gehwege seitens der Stadt wird jedoch bezweifelt. **Demnach sind alle Wege der Kategorie „WA“ zuzuordnen.** Der Rechtsplan (A1) ist bezüglich des tatsächlichen „WA“ und der GRZ zu überarbeiten: nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier als private Grünflächen bezeichnet und Wege sind unserer Auffassung nach in das „WA“ einzubeziehen, alles andere erklärt der Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan-Teil A2).  
Eine Entwässerung in die angrenzenden Vegetationsflächen z.B. nördlich Haus A oder Rückseite Haus Salem oder östlich Haus F ist angesichts der Generalneigung des Geländes unrealistisch.
- 9) Zu 7: **Es fehlen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung! Es fehlen Festsetzungen zur Mindestüberdeckung der Tiefgarage, sonst können die Bepflanzungen nicht realisiert werden. Die Festsetzungen sind zu ergänzen.**

- 10) Zu 7.1: Die Festsetzung ist in der Darstellung des Rechtsplanes nicht enthalten und ist demnach nicht nachvollziehbar bzw. als Maßnahme sind falsch deklariert. Maßnahme-  
flächen gemäß §9(1)Nr. 20 sind gesondert zu kennzeichnen (mit T-Linie, hier Sträucher  
mit einem Krautsaum?- im V/E-Plan (A2) dunkelgrün dargestellt). Diese Flächen sind  
nicht der GRZ hinzuzurechnen. Demnach können unseres Erachtens auch solche Maß-  
nahmeflächen nicht auf einer Tiefgarage liegen. Die Anteile Sträucher und Krautsaum  
sind nicht definiert und bei der gewählten Darstellung im V/E-Plan (A2) auch nicht nach-  
vollziehbar bzw. teilweise nicht machbar. Eine Überlagerung von (historischer) Parkan-  
lage und Maßnahmeflächen ist nicht zu empfehlen (Krautsaum, Ausschluss der für  
Parkanlagen typischen Gehölze). Generell kann bei der Darstellung eher von Gestal-  
tungsmaßnahmen, die ein gewisses Ausgleichspotential beinhalten, ausgegangen wer-  
den, aber nicht von Maßnahmeflächen im Sinne von Vermeidung/ Minderung/ Aus-  
gleich.
- Die textlichen Festsetzungen sollten geändert werden; der Rechtsplan (A1) ist be-  
züglich des tatsächlichen „WA“ und der GRZ zu überarbeiten, nicht überbaubare  
Grundstücksflächen, hier als private Grünflächen bezeichnet und Wege sind un-  
serer Auffassung nach in das „WA“ einzubeziehen, alles andere erklärt der V/E-  
Plan (A2).** Würden diese Flächen (laut Planung Umweltbericht Tabelle S. 27 ca.  
3862m<sup>2</sup>) als Maßnahmeflächen gelten, sind sie vom „WA“ und der GRZ abzuziehen, die  
maßgebende Grundstücksfläche „WA“ wäre dann 10849m<sup>2</sup>- 3862m<sup>2</sup>= 6982m<sup>2</sup> als 100%  
und die verbleibende private Grünfläche 5819m<sup>2</sup> - 3862m<sup>2</sup>= 1957m<sup>2</sup> und demnach 28%,  
die GRZ würde sich dann auf 0,78 erhöhen, was so nicht gewollt sein kann.
- 11) Zu 7.2: Die Pflanzfestsetzungen „Obst“ ohne zulässige Abweichung des Standortes  
festzusetzen ist nicht praktikabel, zumal keine Erschließungspläne beiliegen. Obsthoch-  
stämme in der hohen Qualität 16/18 cm sind schwer beschaffbar, eine Artenauswahl zur  
Förderung alter sächsischer Sorten wäre sinnvoll.  
Die textlichen Festsetzungen sind mit „+/- 3m“ ist zu ergänzen und die Ausweisung der  
Qualitäten zu prüfen.
- 12) Zu 7.3: Die Pflanzfestsetzungen ohne zulässige Abweichung des Standortes festzuset-  
zen ist nicht praktikabel, zumal keine Erschließungspläne beiliegen. Die Artenauswahl  
ist für ein Wohngebiet sehr eingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen sind mit „+/-  
3m“ zu ergänzen.
- 13) Zu 7.6: Ein Ausschluss aller Koniferen ist nicht zu empfehlen, es sollten zumindest Ei-  
ben zugelassen werden, um den Wunsch nach immergrüner Abtrennung zu ermögli-  
chen.
- 14) Zu 7.9: **Es wird bezweifelt, dass die Altbäume an der Ostflanke der künftigen Tief-  
garage bei Abständen von 3 bis 4m gehalten werden können**, auch bei einem  
Baugrubenverbau ist ein Arbeitsraum erforderlich
- 15) Zu 7.10: Unklare Begrifflichkeit der Böschung: Höhenunterschiede sollten entweder mit-  
tels **Trockenmauern aus ortstypischem Naturstein** oder Böschungen mit festgesetz-  
ter Neigung (z.B. max 1:2) ausgeführt und im Plan dargestellt werden. Die textlichen  
Festsetzungen sind zu präzisieren und im V/E-Plan (A2) entsprechend als Mau-  
ern/Böschung darzustellen.
- 16) Zu 8.1: (siehe auch 5.4. Gemeinbedarf) nach dieser Festsetzung ist die Wiese zur Spiel-  
fläche der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen und als solche gesondert zu deklarieren.  
Alle anderen Grünflächen (außer Maßnahmeflächen) sind Bestandteil des „WA“.  
Die textlichen Festsetzungen sind zu präzisieren und die Spielfläche sollte als private  
Grünfläche mit dem Spielsymbol und Planzeichen 15.3 für Gemeinschaftsanlage ge-  
kennzeichnet werden. Der Rechtsplan (A1) ist bezüglich des tatsächlichen „WA“ und der  
GRZ zu überarbeiten, „Grünflächen“ im Sinne nicht überbauter Grundstücksflächen und  
Wege sind unserer Auffassung nach in das „WA“ einzubeziehen, alles andere erklärt der  
V/E-Plan (A2).
- 17) Zu 8.3: Doppelfestsetzung zu 7.3
- 18) Zu 8.4: Es besteht ein Widerspruch zu Teilflächen, die nach 7.1 festgesetzt sind.  
Da die „Parkanlage“ direkt zwischen zwei Denkmäler (Haus Salem und Einfriedung)  
liegt, muss die Gestaltung der Freifläche auf beide Bezug nehmen und zwingend mit  
den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Die westlich neben dem Park befindliche Stellplatzanlage ist in Rücksichtnahme auf den geplanten historischen Park sowie auf Haus Salem und die Blickbeziehung von der Winzerstrasse aus zu verlegen.

- 19) Zu 9.1 (und 2.3:bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Die tatsächliche Breite und Anordnung der Einfahrten und Zugänge sind unter Beachtung des Denkmalschutzes zu minimieren, festzusetzen und nachzuweisen. Der Rechtsplan (A1) ist bezüglich der drei Einfahrten zu überarbeiten und konkrete Durchfahrtsbreiten (z. B max. 3,50m bzw. 4,50 bei TG) anzugeben. Die bestehende Zufahrt von der Winzerstrasse ist zu erhalten, um auf einen weiteren Eingriff in die denkmalgeschützte Einfriedung zu verzichten. Der Rechtsplan (A1) ist entsprechend zu überarbeiten.
- 20) Zu 9.2: Es ist keine eindeutige Festsetzung zur Darstellung und den Festsetzung in 7.1 „Strauchpflanzungen“ zu erkennen. Es ist nicht eindeutig, was mit „offen“ gemeint ist - „ohne Zäune und Hecken“ o. ä., d.h. sonst sind Zäune zulässig, wie sollen diese aussehen (zulässig ist nach SächsBO 2m!)? Die textlichen Festsetzungen sind zu präzisieren und z.B. nicht gewollte Einfriedungen auszuschließen.
- 21) Zu 9.3: Bei Wiederherstellung des historischen Wasserbeckens ist auch der historische Standort des Brunnens vor dem halbrunden Erker zu wählen (Siehe historische Fotos). Den Darstellungen im Rechtsplan (A1) bezüglich des „ausgewiesenen Standortes“ wird widersprochen. Der Rechtsplan (A1) ist entsprechend zu überarbeiten.

#### Zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- 22) Zu 1.1: Den Festsetzungen des Vorhabensträgers bezüglich der Dachneigung des Hauses F kann nicht gefolgt werden. Da das Gebäude erhöht über der Winzerstrasse steht, der Giebel in den Straßenraum der Winzerstrasse wirkt, sind ortstypische Proportionen und Dachneigungen zu wählen.  
Die Höhenangaben sind als Bezugspunkt ü NN ausgewiesen, so dass die konkrete Wandhöhe nicht festgesetzt ist. Diese hängt von der Lage im Gelände und der Modellierung des Geländes ab.  
Grundsätzlich fehlen Angaben zur Dacheindeckung wie Material, Farbe und zum Umgang mit Solaranlagen. Letztere sind - wenn vorgesehen - auf der in die Dachhaut zu integrieren und als rechteckige Fläche festzusetzen. Der Rechtsplan (A1) ist entsprechend zu konkretisieren.
- 23) Zu 1.2: Dachaufbauten bis zu 2/3 der Trauflänge sind bei Walmdächern aus unserer Sicht unmöglich. Auch bei Haus F kann damit kaum noch von „kleinen Dachaufbauten“ gesprochen werden. Die textlichen Festsetzungen sind zu korrigieren. Grundsätzlich sind der Planung Hausansicht mit Darstellung der Dachaufbauten als Teil des V/E-Planes (A2) beizufügen, um eine Beurteilung zu ermöglichen.
- 24) Zu 1.3: Klinker als Sockelmaterial ist für die Lößnitz nicht typisch. Angaben zur Ausbildung des Sockels wie max. Höhe fehlen, sind aber gerade bei der Hanglage wichtig festzusetzen. Die textlichen Festsetzungen sind zu ändern bzw. zu konkretisieren
- 25) Zu 2.2: Da die Gebäude am Hang stehen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unumgänglich, die einseitige Festsetzung für die Abgrabung ohne Tiefen- und Längenangabe reicht nicht aus. Auf der beigefügten Darstellung eines Würfelhauses wird suggeriert, dass sich diese auf ebenen Terrassen befinden. Die Planungen sind diesbezüglich glaubhaft darzustellen. Die textlichen Festsetzungen sind zu konkretisieren.

#### **V. Bedenken zum Teil A2 - Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 26) Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind unzureichend, es gibt keine Höhenangaben, keine Angaben wie der laut Architekt 9,5m große Höhenunterschied (laut Umweltbericht 8,7m) abgefangen werden soll. Die aus der Planzeichnung zu ermittelnde Gefälle betragen in N-S- Richtung ca. 4,5 % und entlang der Dr. Rudolf-

Friedrich-Straße ca. 3,8%, bei Haustiefen von ca. 16m ergeben sich Höhensprünge von ca. 0,65m und bei Abständen zwischen den Gebäuden von ca. 10m sind es weitere ca. 0,45cm. Es ist nicht erkennbar, wie diese Höhensprünge überbrückt und mit der kontinuierlich steigende Einfriedung zusammengebracht werden sollen. Geländeschnitte N-S mit Darstellung der Tiefgarage und Einfriedung sind erforderlich.

- 27) Insbesondere für die Häuser A bis E sind die Dachaufbauten, Dachneigungen und die städtebauliche Wirkung von der Dr. Rudolf-Friedrich-Str. darzustellen. Zum Haus F sind keinerlei Ansichten angefügt. Seine sich aus den Festsetzungen ergebenden Proportionen (Breite 8,50m, Höhe Traufe ca. 6m, Dachneigung 30°, Länge 30m) werden in keiner Hinsicht dem Standort gerecht und lassen ihn als Block erscheinen. Gerade in Bezug auf das in Nachbarschaft liegende Haus Salem und der Blickbeziehung von der Winzerstrasse aus, ist auf die Ausweisung des Blockes in dieser Dimension zu verzichten! Die Planung ist zu überarbeiten.
- 28) Es liegt kein Erschließungsplan bei (Berücksichtigung Leitungstrassen bei Tiefgarage und Pflanzungen)!

## VI. Bedenken zum Teil C – Begründung

Die vorliegende Begründung des Bauvorhabens ist nicht ausreichend. Es fehlen z.B. Erläuterungen zur Überschreitung der GRZ/ Festsetzung 3.1, zu den Baugrenzen/ Festsetzung 4.2, zu der Tiefgarage/ Festsetzung 5.2 und deren Bodenüberdeckung, zu Maßnahmeflächen und Einzelmaßnahmen/ Festsetzungen 7.1 bis 7.10, zu Grünflächen/ Festsetzungen 8.1 bis 8.4, zu Einfriedung/ Festsetzung 9, zu Wasserfläche/ Festsetzung 10. Die Begründung ist vollständig zu überarbeiten und glaubhaft auszuführen.

- 29) Zu 1.2: Der uns vorliegende Begründung weist weder den Vorhabenträger noch den Verfahrensstand (Aufstellungsbeschluss vom ... ? bereits mehrfach im SEA diskutiert ?) aus.
- 30) Zu 1.3: **Die vorgegeben Zielgröße des FNP GRZ 0,3 wird nicht eingehalten**, wegen der unserer Auffassung nach falschen Berechnung - siehe 3.1. Teil A1 und B. Es sind keine Flächenangaben der im Rechtsplan (A1) dargestellten Kategorien im Text enthalten, wie zumindest Wohngebäude/ Tiefgarage/ Wege/ Grün. Es sind keine Aussagen zur möglichen Überschreitungen der GRZ enthalten. Der Planung ist eine Flächenbilanz beizufügen, aus der die GRZ entsprechend der BauNVO nachvollziehbar ermittelt werden kann.
- 31) Zu 2.1: Der städtebaulichen Zielsetzung kann die zukünftige Nutzung der Bestandsgebäude nicht entnommen werden. Der Plan ist diesbezüglich zu konkretisieren. Da Flächen für Stellplätze innerhalb des Rechtsplanes (A1) auszuweisen sind, ist eine glaubhafte Angabe der zukünftigen Nutzungseinheiten unabdingbar. Aus Erfahrungen mit den Wohnansprüchen in Radebeul, weisen wir daraufhin, dass bei WE > 100 qm 2 Stellplätze pro WE vorzusehen sind. Die derzeit vorliegende Planung lässt die Anzahl der geplanten TG-Stellplätze nicht erkennen.  
Die ausgewiesenen Baugrenzen legen sowohl bei den Würfelhäusern als auch bei dem Block WE > 100 qm Nahe. **D. h. es sind für die Häuser A-F Flächen für 60 Stellplätze festzusetzen zuzüglich der Stellplätze für die Nutzungseinheiten im Bestand!** Es ist nicht erkennbar, wie die überirdische Stellplatzzuordnung z.B. zu Haus B erfolgen soll (über Haus A mit äußerem Fußweg?). Die Verkehrsflächen werden als „Fußgängerbereiche“ bzw. verkehrsberuhigte Wohnwege beschrieben, sowohl Darstellung als auch Festsetzungen dazu sind nach unserer Auffassung falsch – siehe 6.1/6.2. Teil A1 und B.
- 32) Zu 2.2: Wenn alle Ausnahmen ausgeschlossen sind, kann auch ein „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Ausweisung des „WA“ ist nicht begründet.
- 33) Zu 2.3: Die durch den Vorhabenträger ermittelte GRZ 0,19 ist nach unserer Auffassung falsch - siehe 3.1. Teil A1 und B -Tiefgarage und Wege und nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier „Grünflächen“) sind einzurechnen – siehe auch Berechnung im Umweltbericht. Der Planung ist zwingend eine fehlerfreie Flächenbilanz beizufügen und die GRZ auf tatsächlichen Stand zu aktualisieren.

Wenn in der Festsetzung 1.2 Dachaufbauten bis zu 2/3 erlaubt sind, kann bei Haus F nicht von kleingliedrigen Gauben gesprochen werden. Es ist falsch die ortsuntypische Dachneigung von 30° bei Haus F als auch seine Länge von 30 m mit der Umgebungsbebauung zu begründen. Das Haus F wird weder hinsichtlich seiner Proportionen, seiner zu erwartenden Gebäudegeometrie noch seiner Größe den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen unter 2.1 gerecht. Die Bebauung ist deutlich zu reduzieren, auch in Hinblick auf die unschöne Stellplatzsituation entlang der Parkfläche.

- 34) Zu 2.5: Müllplätze – siehe 5.4 Teil A1 und B. Für Haus C, D, E, Salem und Haus 1/2 sind keine Standorte ausgewiesen. Die Gesamtfläche der Müllanlagen laut Umweltbericht S. 4. ca. 36m<sup>2</sup> ist für 6 Häuser a ca. 5 Wohnungen zu klein. Die Begründung ist zu ergänzen, u. U. sind auch nicht überdachte oder unterirdische Müllstandorte vorgesehen, die im Rechtsplan- und im V/E- Plan nicht dargestellt sind.
- 35) Zu 2.6: – siehe 5.3 Teil A1 und B. Es ist nur eine Zufahrt (Tiefgarage) dargestellt. Es können nur die „internen“ Fußgänger gemeint sein, denn die Wegebeziehungen sind nicht durchgängig (z.B. zum Spielbereich).
- 36) Zu 2.7: Aufgrund der umfangreichen Pflanzfestsetzungen sowie der Tiefgarage wäre ein Medien- Erschließungsplan als Bestandteil des V/E-Planes (A2) sinnvoll.

## VII. Bedenken zum Teil C - Umweltbericht

- 37) Zu 1.2: Unter Einbeziehung der Tiefgarage wird im Umweltbericht eine GRZ von 0,39 ermittelt, die bereits über der GRZ des FNP von 0,3 und zwangsläufig über der falschen GRZ von 0,19 des Planes nach Festsetzung 3.1. liegt. Die Flächenbilanz auf S. 4 ist unstimmtig, es ergeben sich in der Gesamtsumme 12.666,32 m<sup>2</sup> = 117% der Grundstücksgröße, verursacht durch eine Überschneidung der Wegeflächen und der Balkone/Erker. Die GRZ ist anhand der vorliegenden Zahlen kaum prüfbar. Werden die Grünflächen (ohne übererdete Tiefgarage) mit gesamt 5819 m<sup>2</sup> = 54% angerechnet, verbleiben als bauliche Anlagen 5030m<sup>2</sup> = 46% und **woraus sich eine tatsächliche GRZ von 0,46 ergibt.**
- 38) Zu 1.3: (S. 5) Flächennutzungsplan: GRZ 0,3. Es wird auf die mögliche Überschreitung der GRZ um 50% hingewiesen, wäre hier 0,45 (max. 0,8 ist falsch). In den Festsetzungen dagegen wird trotz neuer Berechnung nicht auf eine Überschreitung hingewiesen. Der Widerspruch zwischen der Begründung des vorhabenbezogenen B-Planes und dem Umweltbericht wird nicht gelöst!  
Es werden die Ziele der Wasserwirtschaft benannt, u.a. Wasserrückhalt, Anreicherung Grundwasser, Regenwasserversickerungsanlagen. - **warum sind diese dann nicht in die Planung aufgenommen?**
- 39) Zu 2.  
(S.7) Schutzgut Mensch: Altlasten sind im Vorfeld vor der 1. Auslegung zu prüfen  
(S.7) Umfang der WE wird sich auf oder um 31 WE erhöhen??? Anzahl der Bewohner wird um ca. 90 Personen steigen (wie viel WE sind es jetzt, wie viele Stellplätze sind es jetzt ?) – keine Beeinflussung... ist lediglich Annahme  
(S.12) Schutzgut Biotope: es wird beschrieben, dass durch die Gebäude und Terrassen die Vollversiegelung auf 2.457,12 m<sup>2</sup> erhöht wird (22%) , dies ist weder mit der Flächenbilanz von S. 4 noch mit den GRZ-Angaben von 0,19 oder 0,39 abgleichbar  
Es wird auf die neue Umweltgesetzgebung bezüglich Gehölzschutz verwiesen. Der Argumentation kann bezüglich dieser Satzung gefolgt werden (kein zwingender Ausgleich), nicht aber bezüglich der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (hier bleibt der Ausgleichsbedarf der Biotopmasse bestehen, da dies zwei verschiedene Beurteilungsverfahren sind). Demnach ist eine Reduzierung auf die Bäume >1m Stammumfang mit Wertstufe 0,8 nicht gerechtfertigt (eine Gehölzbestandsliste mit Stammumfängen gibt es nicht).  
(S.14) Schutzgut Wasser: es wird beschrieben, dass durch die Gebäude und Terrassen die Vollversiegelung auf 2.457,12 m<sup>2</sup> erhöht wird (22%) und dass die teilversiegelten Flächen 1.670,92m<sup>2</sup> betragen werden (15%) sowie die Tiefgarage weitere 937,32 m<sup>2</sup> unterbaut (7%) = **gesamt 44%. Dies ist ebenfalls weder mit der Flächenbilanz von S. 4**

**noch mit den GZR- Angaben von 0,19 oder 0,39 noch mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht abgleichbar!** Es wird bezüglich der Auswirkungen von einer Reduzierung des Wegekonzeptes und einem Ausgleich mit geeigneten Versickerungsmaßnahmen gesprochen, letztere sind aber in den Festsetzungen nicht enthalten, **was wird mit dem Dachwasser?** Eine Entwässerung der Verkehrsflächen in die angrenzenden Vegetationsflächen z.B. nördlich Haus A oder Rückseite Haus Salem oder östlich Haus F ist angesichts der Generalneigung des Geländes unrealistisch.

(S.14) Schutzgut Boden: Da es kein Baugrundgutachten gibt, wäre zumindest das Altlastenkataster im Vorfeld zu prüfen, dazu werden keine Aussagen gemacht. **Eine Ausgleichsmaßnahme der Bodenversiegelungen durch Halbtrockenrasenanlagen ist nur bedingt nachvollziehbar.**

(S.15) Schutzgut Klima: Auf die Funktion der Fläche als Kaltluftproduktionsfläche wird nicht eingegangen (Fläche >1ha und Neigung 3,8 -4,5%; vegetationsbedeckte Flächen kühlen in Strahlungsnächten ab; die gebildete Kaltluft kann bei Neigungen von mehr als 2° in tiefer gelegene Bereiche abfließen, wobei die Intensität des Kaltluftstroms sowohl von der Neigung als auch von der Größe des Einzugsgebietes abhängt; siedlungsrelevante Kaltluftstehungsgebiete werden i.d.R. mittel bis hoch bewertet)

(S.17) Schutzgut Landschaft: Es wird darauf verwiesen, dass die Gartenfläche vielfältige Blickbeziehungen ermöglichte (auch der Blick vom Hang aus ist nicht zu vernachlässigen). Der Begründung, dass mit der Einhaltung der GRZ von 0,3 der Eingriff ausgleichbar ist, kann nicht gefolgt werden, denn die GRZ ist auch beim „Weglassen“ der Tiefgarage mit 0,37 höher und das Ziel der Innenentwicklung mit hohem Grünanteil nicht erreicht.

40) Zu 4.

(S.19) Vermeidungs-/ Verringerungsmaßnahmen: Auf die vorherigen Konzepte wird nur verbal Bezug genommen, so dass sie für Dritte nicht nachvollziehbar sind. Die Überarbeitung des Wegekonzeptes zur Verringerung der Versiegelung schränkt gleichzeitig eine (gewollte?) öffentliche Nutzung ein.

(S.20) Ausgleichsmaßnahmen:

Biotope: Pflanzgebote als Allee ist nicht nachvollziehbar; Herstellen von Trockenmauern sind nicht konkret festgesetzt, nicht im Rechts- oder im V/E-Plan dargestellt; Strauchpflanzungen mit Krautsaum? – siehe 7.1 Teil A1 und B: die Anteile Sträucher und Krautsaum sind nicht definiert und bei der gewählten Darstellung im V/E-Plan (A2) auch nicht nachvollziehbar bzw. teilweise nicht machbar (Tiefgarage, historische Parkanlage); Sicherung von 5 Birken (Tiefgarage) – siehe 7.9 Teil A1 und B: es wird bezweifelt, dass die Bäume an der Ostflanke der künftigen Tiefgarage bei Abständen von 3 bis 4m gehalten werden können;

Wasser: wie zu S. 14 ; es wird dort von einem Ausgleich mit geeigneten Versickerungsmaßnahmen gesprochen - ist hier ohne Begründung entfallen, d. h. der **Ausgleich ist nicht gewährleistet.**

Boden: Herstellen von Trockenmauern ist nicht konkret festgesetzt und nicht im Rechts- oder im V/E-Plan dargestellt; bezüglich tatsächlicher GRZ 0,46 zu hohe Überbauung und Flächenversiegelung - **der Ausgleich nicht gewährleistet.**

41) grünordnerische Festsetzungen - siehe B-Plan-Festsetzungen, die Begründung der Festsetzungen fehlt in der Begründung des B-Planes (bzw. wenigstens hier)

42) Zu 5.

(S.24) Eine Erläuterung zur E/A-Bilanzierung fehlt, die NatschAVO ist kein Bewertungssystem, sondern nur ein Hilfsmittel zur Errechnung der Ausgleichsabgaben. Wenn diese „vereinfachte Bewertung“ und nicht die Handlungsempfehlung\* verwendet wird, muss zu mindestens darauf verwiesen werden. Eine verbale Bewertung Bestand und Planung erfolgt weder hier noch in den Abschnitten zu den Schutzgütern. Eine vergleichende Flächenbilanzierung Bestand/ Planung fehlt.

\*Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß SächsNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen. Bei der Abwägung aller Anforderungen haben die Belange von Natur und Landschaft Vorrang und sind gegenüber anderen Belangen abzuwägen.

Sowohl Eingriff als auch Ausgleich und Ersatz sind ergänzend zur verbalen Argumentation naturschutzfachlich zu bilanzieren. Zu Grunde zu legen ist i.d.R. die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (vom Juli 2003) SMUL Sachsen.

(S.24) Tabelle Bestand/Planung: generell bleiben die Flächenfunktionswerte (B-Werte) unbeachtet; die Einordnung der Bestandsrasenflächen in die niedrige Kategorie A1 mit Wert 0,1 ist nicht nachvollziehbar (wäre im Bestand mind. 0,2 bis 0,4); die Einordnung der Tiefgaragenflächen in die Kategorie A1 mit Wert 0,1 ist nicht nachvollziehbar (wäre A0 mit 0, zuzüglich B7); - siehe zu 2./ S.12 Biotop: eine Reduzierung auf die Bäume >1m Stammumfang mit Wertstufe 0,4/ 0,8 nicht gerechtfertigt (eine Gehölzbestandsliste mit Stammumfängen gibt es nicht, es sind lediglich 13 Bäume von ca. 30 in die Bestandsbewertung eingeflossen).

(S. 24-25) Aus der Bestandstabelle ergibt sich als vollversiegelte Flächen ca. 1135m<sup>2</sup>, als teilversiegelte Flächen (wobei hier Sandwege und Pflaster zusammenbewertet worden sind) ca. 1060m<sup>2</sup>, wird diese Kategorie mit 50% zu Vollversiegelung angerechnet, liegt die Ausgangsversiegelung bei ca. 1665m<sup>2</sup> = **15%**.

(S. 25-27) Aus der Planungstabelle ergibt sich als vollversiegelte Flächen ca. 2445m<sup>2</sup>, als teilversiegelte Flächen (wobei hier nur Pflasterwege benannt sind und die übererdete Tiefgarage) ca. 2570m<sup>2</sup>, die Planungsversiegelung beträgt ca. 5015m<sup>2</sup> = **46%**. Letztendlich kann bei einer Zunahme der Flächenversiegelung um 31% **nicht von einem „funktional gleichartigen Ausgleich“** gesprochen werden, da die Beurteilungen auch nach NatSchAVO (§2 (2) 1.-3. sowie (§2 (5)) nicht nur für Biotop, sondern auch für Boden/ Wasser/ Klima und für das Landschaftsbild erfolgen müssen, ohne die Bewertung weiter zu untersuchen, ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasser Ersatz erforderlich. Die zusammenfassende Feststellung, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben, wird bezweifelt.

Zu 8.

(S.28) gegenüber dem vorangegangenen Punkt 5 besteht hier der Widerspruch, dass doch erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich Verkehrs- und Freizeitlärm und Habitatfunktion der Kompensationsflächen zu betrachten sind – wie ist das nun zu verstehen nach der vorangegangenen Positivdiskussion und wieso ist die Funktionsfähigkeit (nicht vorhandener) Regenwasserrückhaltmaßnahmen nachzuweisen?

Radebeul, am 10. Januar 2012

Dr. Jens Baumann  
Tel.: 0162-4064826  
[jensbaumann15@aol.com](mailto:jensbaumann15@aol.com)  
[www.denkmalneuanradebeul.de](http://www.denkmalneuanradebeul.de)

Katja Leiteritz  
Tel.: 836 39 22  
[c.cherubim@web.de](mailto:c.cherubim@web.de)  
[www.denkmalneuanradebeul.de](http://www.denkmalneuanradebeul.de)