



verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

Vereinsitz: Winzerstraße 83, 01445 Radebeul

Stadtverwaltung Radebeul
Stadtentwicklung/ Projekt- und Investitionsleitstelle
Herr Queißer
Pestalozzistr. 8
Radebeul
01445

Radebeul, am 10.04.2014

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnbebauung Meißner Straße/Maxim-Gorki-Straße"

I. Grundsätzliche Hinweise:

1. Wir begrüßen, dass mit dem vorliegenden B-Plan eine geordnete Verdichtung zentrumsnah erfolgt.
2. Für uns stellt ein B-Plan ein Instrument dar, um in begrenzten Bereichen eine geordnete und abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei ist uns für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wichtig, dass sich die Abgrenzung der Planungsgebiete an dem Planungsziel und den gegebenen städtebaulichen Räumen orientiert und nicht an den Besitzverhältnissen. Wir empfehlen dringend, die städtebauliche Planung für den gesamten „Eingriffsbereich“ aufzustellen, einschließlich der dominanten mehrgeschossigen Kopfbauten an der Meißner Straße. Ähnliche Hinweise haben wir in den letzten Jahren bereits bei anderen Vorhaben angemerkt.
3. Die Darstellungen zu Teil C Anlage 1 und 2 entsprechen nicht dem Rechtsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie umfassen die Kopfbauten offenbar als Teil des Vorhabengebietes. Diese Flächen und Gebäude müssen als wesentliche städtebauliche Elemente in den Planumgriff aufgenommen werden.
Die Darstellungen zu Teil C Anlage 1 und 2 entsprechen auch hinsichtlich des Straßenraumes nicht dem Rechtsplan. Im Textteil ist unter 12. eine Einfriedung festge-

setzt und in Art und Umfang definiert. Eine korrekte Darstellung ist für die Entscheidungsträger zwingend notwendig, um das Vorhaben bewerten zu können.

Nach der Darstellung Teil A1 und A2 entstehen 7 Stellplätze als Carport oder Garage und 8 in den EG der Wohngebäude + 9 offene Stellplätze im Vorgartenbereich (gesamt 24). Wieviel WE sind pro Haus zulässig und wieviel Stellplätze und Besucherstellplätze sind abgedeckt (10%?). Der Vorgartenbereich sollte von PKW Stellplätzen freigehalten werden. Der Bedarf an Stellplätzen ist nicht nachvollziehbar.

Dergleichen erweckt die Anlage 2 einen völlig falschen Eindruck vom Umfeld des Baugebietes.

4. Es fehlen Aussagen zum Nutzungsumfang der Wohngebäude. Die Planung suggeriert auf dem ersten Blick eine Bebauung mit Doppelhäusern. Unter 3.3 Teil C werden max. 15 WE benannt. Wie diese den Gebäuden zuzuordnen sind, ist offen.

II. Bedenken zum Rechtsplan:

5. Der Geltungsbereich entspricht nicht dem wahren städtebaulichen Eingriffs-Bereich. Der zu beplanende Bereich reicht bis an die Meißner Straße.
6. Die Garagenanlage an der Maxim-Gorki-Straße ist städtebaulich unbefriedigend angeordnet. Die Maxim-Gorki-Straße ist durch Wohnbebauung geprägt, eine eingeschossige Garagenanlage entlang der Straße ist dem Straßenbild nicht zuträglich und wird von uns abgelehnt. Die notwendigen Stellplätze sind den Wohngebäuden direkt zuzuordnen.

III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil A:

Zu 3.1 Hinweis - Grundflächenzahl 0,30

Bei der Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die vorgegebene GRZ durch Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Müllstandorte, Nebengebäude bis 10m² und Terrassen 0,45 nicht überschreitet. Im städtebaulichen Plan sind ebenerdige Terrassen nicht dargestellt und würden die GRZ u. U. überschreiten.

- Zu 9.1 Das Abpflanzen der Garagenanlage gegenüber dem Spielbereich (diese Anordnung ist ohnehin sehr ungünstig, falls Carports erreicht werden) mit einer nur 1m breiten Strauchhecke wird als ungenügend eingeschätzt. Grundsätzlich gelten die unter I.3 und II. 5 dargelegte Bedenken.

Die Pflanzungen sollten auf mind. 2m erweitert werden, um freiwachsende Hecken zu fördern. Die Pflanzliste enthält 50% giftige Arten für den privaten Bereich.

Zu 9.3 Die Anordnung der Baumhaseln auf den privaten Grundstücken ist nicht nachzuvollziehen. Einerseits soll die Wirkung von Straßenbäumen erzielt werden, andererseits ist weder eine einheitliche Pflanzzeit, noch -qualität sowie die erforderliche langfristige Pflege gewährleistet. Eine grundbuchrechtliche Sicherung erscheint uns fraglich. Wer soll dies prüfen und ggf. einfordern?. Der 6,50m breite Vorgartenbereich ist hinsichtlich Raumbedarf des mittelgroßen bis großen Baumes ungenügend (Durchmesser 12 bis 16m; Höhe 15 bis 20m). Die Kronen werden sehr dicht und verschatten so nah stehend insbesondere die südwestgerichteten Fassaden zu stark. Auch ist die Art für die sandigen, trockenen Böden ungeeignet. Die Baumpflanzungen müssen als Straßenbegleitgrün im öffentlichen Raum angeordnet werden, ggf. nur einseitig. Auch unter Beachtung der Einfahrten wäre eine dichtere Bepflanzung mit einer lichtkronigen Art möglich.

Zu 11.1. Die beschriebene Schutzmaßnahme ist nach Bodenschutzgesetz ohnehin zwingend und somit verzichtbar. Die Flächen sind bereits abgeräumt und der Oberboden entfernt.

Zu 12. Wir begrüßen ausdrücklich die detaillierten Festsetzungen zu Art und Weise der Einfriedung, vermissen jedoch Aussagen zu der Ausbildung von Toren. Grundsätzlich stellt sich uns die Frage, ob die textlichen Festsetzungen mit dem städtebaulichen Konzept insbesondere bzgl. der Stellplatz- bzw. Garagenanordnung überhaupt realisierbar sind. Eine Überarbeitung und Klarstellung auch im Zusammenhang mit der Neuordnung der Garagenanlage ist zwingend. Der Verweis auf § 5 Absatz 4 sowie §9 Absatz 6 BauGB ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die Festsetzung ist gestalterischer und nicht planungsrechtlicher Art. Die Festsetzung ist nicht eindeutig formuliert.

IV. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

Zu 1.3 Das Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen der Bauantragsverfahren mit dem Stadtplanungsamt und dem Stadtentwicklungsausschuss abzustimmen. Ein Vorgaberahmen ist innerhalb der Vorhabenplanung dringend zu empfehlen.

Zu 3. Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sowie Wege und Terrassen sind teilversiegelt mit Pflasterbelägen und Sanddecken auszuführen und nicht nur vorrangig.

Zu 2.6 In Rücksprache mit der Stadtverwaltung sind qualitative Anforderungen an die Gestaltung des Spielplatzes zu formulieren. Auch in Bezug auf den Spielplatz ist die Ausweitung des B-Plangebietes bis zur Meißner Straße und eine gemeinsame Finanzierung durch beide Investoren erstrebenswert, um nicht allein eine Pflichtaufgabe abzuarbeiten und einen ungeliebten, ungenutzten Raum herzustellen.

V. Sonstige Hinweise

Die Rechtgrundlagen zu Teil B sind nicht aktuell:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.Juni 2013 (BGBl I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 466), zuletzt geändert am 11.Juni 2013 (BGBl I S. 1551)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl S. 200), zuletzt geändert am 27.Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142)

Dr. Jens Baumann
Vorsitzender
Tel.: 0162-4064826
jensbaumann15@aol.com
www.denkmalneuanradebeul.de

gez. Katja Leiteritz
Stellv. Vorsitzende
Tel.: 836 39 22
k.leiteritz@web.de
www.denkmalneuanradebeul.de