

TÖB-Stellungnahme zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“

I. Allgemeine Anmerkungen

Wir begrüßen die angestrebte Durchmischung von unterschiedlichen Eigentumsformen, Gebäudetypen und Grundstücksgrößen innerhalb eines gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes. Diese führt zu einer sozialen und demografischen Mischung des gesamten Wohngebietes „Waldstraße“ und zu einem langfristig lebendigen Stadtgebiet.

Das Baugebiet kann damit den Bedarf an neuen Wohnungen und Eigenheimen in Radebeul mittel- bis langfristig absichern. Wir sehen es als positiv, dass dadurch für die Erschließung weiterer Splittersiedlungen in Randlagen keine Notwendigkeit mehr besteht.

Die Eingliederung eines Nahversorgers wird als positiv bewertet. Da auch nördlich der Waldstraße in den letzten Jahren eine enorme Verdichtung der Bebauung stattgefunden hat, kann der Markt einen über das Baugebiet hinausgehenden Mangel an Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfes abdecken.

Wir sehen es als positiv, dass so die Möglichkeit geschaffen wird, fußläufig bzw. mit Rad Einkäufe zu erledigen, was insbesondere für Ältere, Mütter mit Kleinkindern und Familien mit Kindern ein attraktives Angebot darstellt und wofür auf Grund der angestrebten Durchmischung der Anwohnerschaft und mit Blick auf das natürliche Altern der Anwohner langfristig Bedarf bestehen wird.

Anerkennenswert ist, dass entgegen des bereits realisierten Baugebietes (Waldstraße Süd) die Erschließung durch die beidseitige Bebauung der Straßen gestrafft ist.

A. Allg. Hinweise:

- 1) Da das gesamte B-Plan Gebiet sehr groß ist, sollten Bauabschnitte definiert werden. Es muss gesichert sein, dass bei möglichem Nachfragemangel Bauflächen geordnet wegfallen können, ohne das gesamte städtebauliche Konzept zu beeinträchtigen. Nach einer definierten Zeitvorgabe sollten nicht bebaute Flächen in temporäre Grünflächen umgewandelt werden müssen.

- 2) In den Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes sollten alle notwendigen Erschließungsflächen innerhalb der Grundstücke dargestellt sein, um ein realistisches Bild, des möglichen Baugebietes zu erhalten. Die jetzige Darstellung suggeriert eine sehr geordnete Bebauung in einem Meer von Grün!

B. Allg. Bedenken

- 3) Unzureichend berücksichtigt ist die zusätzliche Verkehrsbelastung auf die umliegenden Wohngebiete – insbesondere August-Bebel-Str und nördlich der Waldstraße. Während im vorliegenden B-Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und der Verkehr weitestgehend aus dem Baugebiet rausgehalten wird, müssen sich die Anwohner der benachbarten Gebiete damit arrangieren. Es sollten zwingend verkehrsberuhigende Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu deren Vorteil durchgesetzt werden.
- 4) Das städtebauliche Konzept mit dem an der Waldstraße befindlichen Geschoßwohnungsbau, der halbkreisförmigen Fortführung der Doppelhäuser und der Umlenkung der Erschließungsstruktur in ein orthogonales System an der „Großen Wiese“ scheint sehr schlüssig. Die Ausbildung eines Parks als grünes Wohngebietszentrums, dem auch der Einkaufsmarkt zugewandt ist und das zwischen den verschiedenen Quartieren vermittelt, sehen wir als begrüßenswert an.

Allerdings scheint die angebotene städtebauliche Lösung mit dem geradlinig verlängerten Geschoßwohnungsbau eher das Gegenteil zu erreichen – der Geschoßwohnungsbau entlang der Planstraße E teilt das Gebiet in zwei Hälften und schirmt den Grünbereich nach Süden ab. Bedenkenswert wäre es ggf., das Baufeld im mittigen Halbkreis zu streichen, diesen dafür als Grünfläche auszuweisen und dafür u. U. auf den östlichen Teil der „Großen Wiese“ zu verzichten, auch unter Verzicht der Verknüpfung des Offenlandbiotopes mit dem Siedlungsgebiet.

- 5) Die fußläufige Erschließung des Wohngebietes östlich der Lessingstraße wird als unzureichend eingeschätzt. Eine Unterbrechung der sehr langen Baufelder ist auch aus städtebaulicher Sicht angeraten, um einer Monotonie entgegen zuwirken. (Im bestehenden Baugebiet befindet sich im Durchschnitt aller 4-5 Doppelhäuser eine Zäsur in Form eines Weges/ einer Straße.)
- 6) Die Kreuzung Kleiststraße-Waldstraße ist verkehrstechnisch und städtebaulich unbefriedigend. Auf Grund des Einmündens der Planstraße D ist der Kreuzungsbereich auch für die stadtauswärtigen Autofahrer auf der Waldstraße unklar ausgeformt. Weiterhin quert im Kreuzungsbereich der Radweg die Kleiststraße und mündet in eine Anliegerstraße. Eine Überarbeitung ist zwingend notwendig.
- 7) Die Kreuzung Waldstraße-Wettinstraße ist mit der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes ungünstig, da durch die ansteigende Kurve der Waldstraße die stadteinwärts kommenden Fahrzeuge nicht gesehen werden können. Ähnlich verhält es sich mit der Kreuzung der Planstraße B-Waldstraße. Grundsätzlich ist zu überdenken, ob der Einkaufsmarkt nicht über eine der Zufahrtsstraßen erschlossen werden kann.

- 8) Die im Plan dargestellte Doppel-Kreuzung „Planstraße B-Lessingstraße“ ist sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch unbefriedigend. Es wäre wünschenswert die Situation zu nutzen, um einen kleinen Platz („Schmuckplatz“, Stadtraum) zu schaffen, wie es uns die Gebrüder Ziller anderenorts in Radebeul gelehrt haben.
- 9) Unzulänglich ist für uns die Stellplatzfrage der Wohngebiete WA 1 und WA 2 gelöst. Die Stellplätze sollten einheitlich in unmittelbarer Nähe der Wohnungen angeordnet und weitestgehend als Tiefgarage oder kleinere Gemeinschaftsanlagen ausgebildet werden. Die massive Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Waldstraße und Straße D ist weder städtebaulich noch funktional überzeugend.
- 10) Wir weisen darauf hin, dass bei einem Baugebiet dieser Größe (ca. 700 neue EW) ein Spielplatz einzuordnen ist. Der Argumentation, dass die Kinder der Anwohner innerhalb der privaten Grundstücke ausreichend Platz zum Spielen haben bzw. in den Wald ausweichen sollen, können wir nicht folgen. Der Spielplatz ist vor allem auch ein Gemeinschaftsort, wo wichtige soziale Beziehungen ge- und erlebt werden können – insbesondere auch außerhalb elterlicher Kontrolle.

Der bisher vorhandene Spielplatz bietet mit drei einfachen Spielgeräten kaum genug Möglichkeiten zum kreativen und lebendigen Spiel. Wir empfehlen dringend eine Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes sowie die Einordnung eines weiteren.

- 11) Die Anordnung der Freifläche mit Bolzplatz als Puffer zwischen Waldstraße und Bebauung scheint sehr sinnvoll, allerdings erschließt sich uns nicht die Notwendigkeit, Stellplätze auf der Freifläche einzuordnen. Primär sollte der Bolzplatz für die Altersgruppe der 7- bis 16-Jährigen konzipiert sein, die noch keinen Führerschein besitzt. Außerdem befindet sich mit dem Einkaufsmarkt ein ausreichend großer Parkplatz in unmittelbarer Nähe.

Grundsätzlich sollte die Freifläche noch weitere Freizeitangebote für die genannte Altersgruppe und einen gestalteten Abenteuer-Spielplatz anbieten.

II. Anmerkungen, Hinweise und Bedenken zum Teil A - Rechtsplan

- 12) Grundsätzlich sollte die Geschoßigkeit für die Baugebiete WA 3, WA 6 und WA 8 im Rechtsplan zwingend auf zwei Geschoße festgesetzt werden, um eine einfachere Lesbarkeit des Planes zu ermöglichen (die Festsetzungen folgen sowieso im Teil B) und Missverständnissen vorzubeugen.
- 13) Die Plandarstellung sollte bei der Ausweisung von Flächen für Stellplätze zwischen ober- und unterirdischen Anlagen differenzieren.
- 14) WA 1: Die zwei westlichen Baufelder von WA 1 befinden sich zu dicht an der bestehenden Bebauung. Es sollte versucht werden, die Stellplätze neu zu ordnen, um die Baufelder weiter nach Norden zu schieben. Die Tiefe der Baufelder sollte entsprechend der Darstellung im städtebaulichen Konzept grundsätzlich auf 12 m begrenzt werden. Eine Ausbildung von viergeschossigen Torhäusern ist bei der dargestellten Dichte zum

Bestand kaum zumutbar. (Der dargestellte Abstand zwischen dem viergeschossigen Torhaus Kleiststraße und dem zweigeschossigen Bestand beträgt knapp 12 m und entspricht damit dem Abstand zwischen den bestehenden Doppelhäusern!)

15) Die Grundstücksfläche 1100/2 sollte als reine Grünfläche genutzt und nicht als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen werden.

16) WA2: Die Zuordnung der Baufelder zu WA 2 ist sehr schwer erkenn- und nachvollziehbar. Ähnlich WA 1 sollten Dachformen definiert werden – das städtebauliche Konzept suggeriert hier eine Fortführung der Dachlandschaft von WA 1. Notwendige Stellplätze sollten den Baufeldern direkt zugeordnet sein.

17) Widersprüchlich erscheint die Darstellung des Fuß- und Radeweges als Verlängerung der Karl-Marx-Straße. Es stellt sich die Frage, wie die Anwohner ihre Grundstücke erreichen sollen. Die Darstellung sollte hier einen verkehrsberuhigten Bereich ausweisen.

18) WA 3: Es wird angeregt die Anordnung der mittleren Baufelder im westlichen Quartier zu drehen, da die parallele Erschließung der Grundstücke städtebaulich unbefriedigend und sehr flächenintensiv ist. Da wir uns als Verein gegen eine Bebauung in zweiter Reihe aussprechen, sehen wir diese auch bei Neubauten sehr kritisch (Vorbildwirkung).

Die sehr langen Baufelder von WA 3 sind unbefriedigend und sollten durch eine fußläufige Erschließung aufgebrochen werden. (Siehe Punkt 5)

Es sollte sowohl ein völlig wahlloses nebeneinander von EFH und DH als auch eine Monotonie gleicher Baukörper verhindert werden. Wünschenswert wäre es, einen Rhythmus vorzugeben, in dem sich die unterschiedlichen Gebäudetypen abwechseln. So könnten die Doppelhäuser an Anfang und Ende der Baufelder angeordnet sein, dazwischen befinden sich EFH.

Die Tiefe der Baufelder sollte auf die im städtebaulichen Konzept dargestellten 10 m begrenzt werden, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

19) WA 5: Eine mögliche Dreigeschossigkeit neben der möglichen Eingeschossigkeit von WA 4 wird als problematisch erachtet. Es wird empfohlen, WA 5 zu streichen und WA 6 zuzuordnen.

20) WA 8: Die Erschließung der Doppelhäuser, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, ist unbefriedigend und sollte gebündelt oder gedreht werden (Siehe Punkt 18).

Die Anordnung der Garagen erscheint sehr formal, aber wenig sinnvoll.

21) Der Nahversorger sollte seiner Funktion entsprechend auf 600 qm Verkaufsfläche (+70 qm Handwerk) begrenzt werden und nicht zu dicht an die „Grosse Wiese“ reichen. Die Ausweisung einer südlichen Baulinie scheint zur Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes notwendig.

Die Ausweisung von 90 Stellplätzen ist in der gegebenen Situation unbegründet, da davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Kundschaft aus der unmittelbaren Nachbarschaft kommt. (Der Markt ist als Nahversorger etwa mit dem Sparmarkt am Rosa-Luxemburg-Platz vergleichbar, der etwa zehn Stellplätze zur Verfügung hat!) Eine Reduzierung auf 45 Stellplätze bei gleichzeitiger intensiverer Durchgrünung des

Parkplatzes ist aus städtebaulicher Sicht zwingend angeraten und dem Bedarf angemessen. Der Parkplatz sollte sowohl zur Waldstraße als auch zur Planstraße D ausreichend abgepflanzt werden. (Nicht wie Lidl an der Meißner Strasse in Radebeul West!)

Die fußläufige Erschließung des Marktes vom Wohngebiet aus ist deutlicher darzustellen. Allein das schmale Wegerecht über WA 9 wird nicht der Bedeutung dieser Wegebeziehung gerecht.

- 22) WA 9: Die Notwendigkeit einer viergeschossigen Bebauung in zentraler Lage ist nicht restlos überzeugend und sollte nochmals, im Zusammenhang mit dem gesamten Konzept der Torhäuser, diskutiert werden. Wir verstehen das Muster der Turm/Torhäuser von WA 1, das hier fortgesetzt werden soll. Eine Viergeschossigkeit im Zentrum und in der vorgegebenen Dicht zur Nachbarbebauung entspricht allerdings weniger/kaum dem Siedlungs-Charakter des gesamten Baugebietes.

III. Hinweise und Bedenken zu Teil B - Textliche Festsetzungen

- 23) Grundsätzlich sollten sowohl planungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen differenzierter ausgeführt und auf die einzelnen WA´s bezogen werden, da das B-Plangebiet sehr groß und inhomogen ist.

Die Festsetzungen sollten eindeutig sein, um möglichen „Befreiungen“ vorzubeugen, die dann anderenorts nur zu Diskussionen führen.

- 24) Wir begrüßen sehr die Ausarbeitung eines Gestaltungshandbuches, sind aber davon überzeugt, dass bereits im Rechtsplan und seinen Textlichen Festsetzungen genauere Angaben zur Gestaltung der Baugebiete gemacht werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Baugebiete mit Doppel- und Einfamilienhäuser, da hier davon ausgegangen werden muss, dass die Grundstücke eigenständig vom jeweiligen Eigentümer beplant werden. Je dichter die mögliche Bebauung ist, desto enger sollten die Festsetzungen sein (WA3, WA 8)

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Baugebietes muß das Gestaltungshandbuch bindend sein.

- Zu I.-1.3: Es sollte generell auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden. Die derzeitige Festsetzung des alleinigen Verbotes von oberirdischen Stellplätzen in WA 2 scheint unverhältnismäßig.
- Zu I.-1.4: Es ist zu bezweifeln, dass Schwimmbecken bei 280 qm Grundstücksfläche wirklich gewollt sind. Die Festsetzungen müssen für die verschiedenen WA´s gesondert geregelt werden.
- Zu I.-2.1: Für WA 6 sollten größere Grundstücke festgesetzt oder die Anzahl der Baugrundstücke begrenzt werden, um den angestrebten Villencharakter zu erreichen.

- Zu I.-2.2: Die Überschreitung der Grundflächenzahl sollte in den Wohngebieten WA 3 und WA 8 ebenfalls untersagt oder auf max. 0,4 begrenzt werden, um die erwünschte Durchgrünung zu gewährleisten, die Radebeul als Gartenstadt für sich beansprucht. (WA 5 = max. 0,5)
- Zu I.-2.4: WA 4 sollte eine festgesetzte min. Traufhöhe haben.
- Zu I.-3. Damit entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in den einzelnen WA ähnliche Kubaturen der Hauptgebäude errichtet werden, sollten die Baufelder entweder auf die gewünschte Gebäudeform begrenzt werden (WA 8) oder die Proportionen der Hauptgebäude genauer definiert werden (min./max. Gebäudebreite/-tiefe).
- Zu I.-4.: Wir erachten es nicht als notwendig und sinnvoll, dem Bolzplatz Stellplätze zuzuordnen.
- Zu I.-5.3.: Alle Ausgleichsmaßnahmen sollten zwingend im B-Plan benannt sein.
- Zu I.-5.4.: Die Festsetzung des begrünten Flachdaches für den Nahversorger wird ausdrücklich begrüßt.

Um dem Ort gerecht zu werden, sollten weitergehende Festsetzungen zum Erscheinungsbild getroffen werden. Ein „0-8-15“-Einkaufsmarkt würde dem gesamten neuen Baugebiet als auch der Waldstrasse schaden. Es muss verhindert werden, dass die Waldstrasse den Charakter üblicher Einfallstrassen bekommt!

- Zu I.-6.3.: Die Festsetzung ist nicht eindeutig und sollte nach WA´s differenziert werden.
(Ob jede fensterlose Fassadenfläche ab 6 qm beim Geschößwohnungsbau ein Spalier erhalten soll, ist fraglich.)
- Zu I.-9.1.: Alle festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sollten sowohl in ihrer max. Höhe als auch in der Art der Ausführung/Material festgesetzt werden, da sie das städtebaulich Erscheinungsbild insbesondere von der Waldstraße stark beeinflussen. Eine „Einmauerung“ der Waldstraße ist zu unterbinden!
Es ist zu gewährleisten, dass durch die Lärmschutzmaßnahmen die Blickbeziehung von der Waldstraße über das Elbtal nicht beeinträchtigt wird (insbes. nördl. von WA6, südl. des Bolzplatzes)
- Zu II.- 2.: Der Begriff „Dachaufbauten“ muss weiter eingegrenzt werden, z. B. Schlegelgäuben, deren Dachlänge im Verhältnis zum Hauptdach begrenzt werden muss.
Dachneigungen sollten in einzelnen WA´s auch unter 23° zulässig sein, wenn der Dachüberstand min. 60 cm beträgt.
Bei Dachdeckung ist die Beschränkung auf Dachziegel und Beton zu eng. Z. B. müssen auch Warmwasser-Kollektoren erlaubt und deren Flächenanteil geregelt sein. Es wird angeregt, gerade in Zusammenhang mit Kollektoren anthrazitfarbene Deckungen zuzulassen bzw. generell festzusetzen.

Grundsätzlich sollten Dachneigungen und Material für jedes WA separat und dafür relativ eng festgelegt werden. Wichtig ist, dass ein WA in sich geschlossen wirkt, das benachbarte kann und sollte sich abgrenzen, wenn es wiederum in sich geschlossen erscheint.

Zu II.-3.: Die Fassaden der Hauptgebäude sollten nicht ausschließlich aus Holz bestehen dürfen (ausgenommen WA 4; WA 6 u. U. Holztafeln). Bei einer Holzverkleidung sollte nur ein max. festgesetzter Anteil der Gesamtfassade möglich sein.

Die Sockelausbildung mit Naturstein/Syenit oder Sandstein sollte insbesondere in WA 6, WA 8 erlaubt sein.

Zu II.-4.: Wünschenswert ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild (Material, Dachneigung, Farbigkeit) der Garagen innerhalb WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 festzusetzen. Grundsätzlich sollten innerhalb der WA's einheitliche Vorgaben gemacht werden. Weiße Garagentore und Doppelgaragen mit einem Tor sollten generell untersagt werden.

Zu II.-5.: Für die Einfriedung der Grundstücke sind für jedes WA (insbesondere WA 3, WA 4, WA 6, WA 8) genaue Festsetzungen zu machen – Einfriedungsgebote und Einfriedungsverbote, genaue Höhenvorgaben. Zu begrüßen ist die festgelegte Begrenzung der Materialien.

Im WA 3 ist z. B. vorstellbar, dass die vom Norden erschlossenen Grundstücke in Anlehnung an „Waldstraße Süd“ ein Einfriedungsverbot erhalten, während die vom Süden erschlossenen Grundstücke definiert eingefriedet werden müssen (Festsetzung von einer Höhe!).

Eckgrundstücke sollten stets eine Einfriedung in festgesetzter Höhe und Länge als Mauer oder geschnittenen Laubhecke erhalten. Kreuzungsbereiche sollten dabei gleichartig eingefriedet werden.

Radebeul, am 15. Sep. 2009

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

Katja Leiteritz
Tel.: 836 39 22
c.cherubim@web.de
www.denkmalneuanradebeul.de