



verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

Vereinsitz: c/o Roland Helmich, Wilhelm-Eichler-Str. 20, 01445 Radebeul

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

Radebeul, am 09.10.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan 77 „Nachnutzung des Standortes Glasinvest“

I. Grundsätzliche Hinweise:

1. Wir begrüßen, dass mit dem vorliegenden B-Plan eine geordnete Verdichtung für eine zusammenhängende Fläche zentrumsnah erfolgt.
2. Die Abgrenzung des Planungsgebietes orientiert sich an den gegebenen städtebaulichen Räumen und ermöglicht eine zusammenhängende Betrachtung. Die Einbeziehung zumindest der Freiligrathstraße in das Plangebiet wäre zur Lösung der Erschließung und der Beachtung des Baumbestandes sinnvoll gewesen.
3. Es ist bedauerlich, dass dem Plan nicht die offensichtlich vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsabsichten ebenso wie die verkehrsplanerischen Absichten beigelegt sind.
4. Städtebaulich ist die Gebietsentwicklung aus unserer Sicht nicht befriedigend gelöst. Es fehlt der Hauptstraße entweder ein adäquater baulicher Abschluss oder eine zusammenführende Platzlösung oder alternativ eine Verbindung zur umgebenden benachbarten Villenstruktur und Landschaft. Die Weiterführung von bis zu 50m zulässigen durchgängigen mehrgeschossigen Gebäuden entlang der verkehrsberuhigten Fläche Richtung Freiligrathstraße ist unmotiviert, da keine städtebauliche Anbindung erfolgt.

Die Gebietstypik mit Verbindung zur rückwärtigen Villenstruktur muss aufgenommen und die Wegeverbindung zur Freiligrathstraße geklärt werden. Die vorgesehene Verbindung mit einer breiten Grünachse zum „Verweilen“ und den definierten Bau-

grenzen von MI3 und MI 4 der Bebauung sind mit der Wegeführung zur Freiligrathstraße städtebaulich nicht zu akzeptieren. Hier sind sowohl die städtebauliche Struktur der Bebauung als auch die Definition des Freiraumes im B-Planes zu überarbeiten.

5. Die Ausdehnungen der Tiefgaragen sowie die Lage der potentiellen Zufahrten und die oberirdischen Stellplätze hinter der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude MI1, MI2, MI3, MI4, WA1, WA2 sind nicht ablesbar.
6. Es ist bedauerlich, dass keine Pflanzbindungen festgesetzt sind.

II. Bedenken zum Rechtsplan -Teil A:

7. Der Geltungsbereich entspricht nicht dem wahren städtebaulichen Eingriffsbereich. Der zu beplanende Bereich reicht durch die Erschließungszwänge (Zufahrten Tiefgaragen) bis in die Hauptstraße und in die Freiligrathstraße hinein. Da somit keine Pflanzbindungen für vorhandene Straßenbäume festgesetzt sind, wird auf deren Standorte keine Rücksicht genommen.
8. Die von der Baugrenze zur Gehwegrücklage Haupt- und Freiligrathstraße bezeichneten Mindestabstände von 5m erlauben die in den Festsetzungen geforderten Großbaumpflanzungen nicht. Auf der Freiligrathstraße auch in Bezug auf die vorhandenen Straßenbäume nicht.
9. Die benannten GRZ in der Nutzungsschablone zu MI 1 und 2 widersprechen den Festsetzungen unter 3.1.

III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

Zu 2.1 Hinweis – gemittelte Höhe

Die gemittelte Höhe Meißner Straße ist nicht nachvollziehbar, da der Plan keine Höhenangaben enthält. Der Bezug sollte bei der Klärung der Höhenangaben die anliegende und gegenüberliegende Bebauung berücksichtigen. Dafür sind Höhenangaben notwendig um eine Beurteilung durchzuführen.

Zu 2.5 Hinweis:

Die Höhe der Dachaufbauten ist bei der Definition des Pkt. 2.5 nach den technischen Notwendigkeiten zu überdenken. Eine Klimaanlage benötigt min. 2,7 m im Lichten des Raumes. Die festgesetzten 2 m sind nicht akzeptabel.

Zu 3.1 Hinweis – GRZ

Die mit 0,6 festgesetzte überbaubaren Grundflächen in MI 1 und MI 2 widersprechen den Angaben in den betreffenden Nutzungsschablonen im Teil A (dort 0,8). Da laut Begründung S 22 Punkt 2.3.3.b) die Überschreitung der GRZ bis zur Kappungsgrenze erlaubt ist, werden insgesamt sehr hohe Überbauungsraten erreicht.

Zu 3.4 Ergänzung:

„ein Rücksprung von 2 m von der Baulinie zulässig“ (s. Pkt. 2.2)

Zu 4.1 Bedenken – unterirdische Stellplätze

Bei der Festsetzung der GRZ von 0,8 in MI 1 ist eine Unterbringung der Stellplätze von 20% oberirdisch und von 80% unterirdisch kaum vorstellbar. Die mit 0,6 festgesetzte überbaubaren Grundflächen in MI 1 und MI 2 widersprechen den Angaben in den betreffenden Nutzungsschablonen im Teil A (dort 0,8)- vgl. vorherige Bedenken zur überschreitbaren GRZ.

Zu 6.2 Die Festsetzung der Baumpflanzung ausschließlich im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (durchgehende Baumreihe in der Fußgängerachse) wird auf Grund der eingeschränkten Breite von nur 10m als kritisch angesehen, da großkronige Bäume verlangt sind, die außer bei Säulenformen die 10m Kronendurchmesser i.d.R überschreiten. Eine zeichnerische Festsetzung mit schmalkronigen Arten wäre hier eindeutiger.

Zu 6.4 Die Festsetzung der Baumpflanzung in MI 3 und MI 4 entspricht nicht dem typischen Durchgrünungsgrad. Für die Fläche MI 3 sind dies z.B 3 großkronige und 7 kleinkronige Bäume bei ca. 3850 m². Es ist bedauerlich dass keine Pflanzbindungen für vorhandene Großgehölze festgesetzt sind. Die Artauswahl entspricht nicht der Forderung nach großkronigen Arten (Hainbuchen = mittelkronige Bäume).

Zu 6.5 Die Festsetzung der Baumpflanzung in MI 1, MI 3 und MI 4 entlang der Gehwegrücklage Haupt- und Freiligrathstraße ist bei Ausnutzung der Baugrenzen in einem Freiraum von 5m Breite nicht mit den geforderten Arten realisierbar, da diese Arten Kronendurchmesser von 10 bis 25m entwickeln können. Auf der Freiligrathstraße sind außerdem vorhandene Straßenbäume zu beachten. Eine zeichnerische Festsetzung mit schmalkronigen Arten wäre hier eindeutiger.

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

Zu 8 Eine Reduzierung der Gestaltungsregeln allein auf die Einfriedungen und Werbeanlagen ist dem Plangebiet nicht angemessen.

Zu 8.4 Die Grenze des Sanierungsgebietes ist nicht informativ angegeben, Bereiche der Freiligrathstraße fallen nicht in das Sanierungsgebiet und unterliegen somit nicht dessen Gestaltungsrichtlinie.

V. Hinweise zur Begründung – Teil C:

Zu 1.1./

Zu 1.2. Auch wenn der B-Plan kein vorhabenbezogener B-Plan ist, ist es bedauerlich, dass die „maßgeblichen Planungsgrundlagen“ nicht beigelegt sind, z.B. Verkehrs- und, z.B. Haltestellenplanung, Baumbestand, vermutete Bebauungskonzepte.

Zu 1.3. Liegen diese Überarbeitungen der Wettbewerbsunterlagen 2011 vor und sind diese „maßgeblichen Planungsgrundlagen“ geworden?

Zu 2.1.2.wie zuvor: es wäre sinnvoll dieses Planungskonzept zur Kenntnis zu geben.

Bezüglich der Verkehrserschließung (S. 17) ist nicht erkennbar, wie die Einfahrten in das Gebiet besonders im Bereich der nördlichen Hauptstraße gelöst werden sollen. Das Linksabbiegen von der Meißner Straße Westseite ist bereits jetzt durch die Fußgängerampel und Haltestelle nur eingeschränkt möglich, ebenso das Ausfahren nach links von der südlichen Hauptstraße in Richtung Meißner Straße West. Dies wird bei der Nutzung des Quartiers MI 1 als Einkaufsstätte weiter erschwert, es sei denn es werden Einrichtungsverkehre vorgegeben.

Bezüglich der Grün- und Freiflächen (S.17/18) ist die Argumentation, dass die nördliche Platzwand den räumlichen Abschluss der Einkaufsstraße Hauptstraße bilden würde, nicht nachvollziehbar. Die definierte Platzwand ist ca. 13m breit, die sich östlich anschließende Öffnung mit ca. 15m breiter. Dies ist auch im Verhältnis der gegenüberliegenden Gebäudefronten der 4 Jahreszeiten kein adäquater Platz- /Raumabschluss. Die weiterführende „attraktive Wegeverbindung“ führt ins „Nichts“. Die Grüngestaltung entlang der Verkehrsflächen kann entstehen, da aber außer den Bäumen keine weiteren Festsetzungen zum Grün enthalten sind, ist dies nicht zwingend durchsetzbar, solange die GRZ eingehalten wird.

Bei der Bauweise sind für die Quartiere MI 3 und MI 4 bis zu 50m zulässige durchgängige mehrgeschossige Gebäude nicht wünschenswert.

Zu 1.3.2 Stadtentwicklungsplanung

Einzelhandel und Zentrumskonzept

Mit Bezug zum Plangebiet werden für das Geschäftszentrum Ost folgende Aussagen getroffen: Als Magnetanbieter kommen vorrangig ein Lebensmittelmarkt sowie Fachmärkte mit innerstädtischen Leitbranchen in Betracht“.

Unter Pkt. 2 Planinhalt / 2.1.2 – Plankonzept Einzelhandel wird dazu widersprüchlich folgende Definition aufgeführt:

„die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche < 800 m² ist ausdrücklich nicht das Ziel des B-Planes“.

Hier wäre eine konsequente Definition notwendig. Die Schwierigkeit zur Ansiedlung eines größeren Marktes / Fachmarktes ist die Vorgabe der Parkierung. Eine unterirdische Parkierung wird erfahrungsgemäß von Nutzern dieser Marktgröße <=800 m² nicht akzeptiert.

Zu 2.3.3 Bauweise

Bedingt durch die gewählte städtebauliche Lösung „Bildung einer Raumkante zur Wegeföhrung Richtung Freiligrathstraße“ wird die bauliche Struktur des Gebietes festgelegt, auch wenn die Definition einer offenen Bebauung gesetzt ist. Das Problem wird durch die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (2.3.1) verstärkt. Hier ist zu hinterfragen, ob die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit den definierten Raumkanten angemessen ist und ob die Wegeverbindung zur Freiligrathstraße in dieser Form optimal gewählt ist.



Dr. Jens Baumann
Vorsitzender
Tel.: 0162-4060444
jensbaumann15@aol.com
www.denkmalneuanradebeul.de

Dr. Grit Heinrich
Stellv. Vorsitzende
Tel.: 0172 7902122
labueroheinrich@t-online.de
www.denkmalneuanradebeul.de