

TÖB-Stellungnahme zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“

I. Allgemeine Anmerkungen

Wir begrüßen bei der geänderten Planung insbesondere die neue Straßenführung, die kürzeren Baufelder und der Verzicht auf die Turm/Tor-Häuser im Bereich der Waldstraße. Die Ausbildung der Torsituation mittels großkronigen Bäumen scheint uns der Gesamtsituation in einer Gartenstadt weitaus angemessener.

Erfreut sind wir über die zwei kleinen Straßenerweiterungen, die in Folge zu „Schmuckplätzen“ gestaltet werden sollten. Als besonders positiv an der geänderten Planung sehen wir, dass alle Grundstücke direkte von der Strasse erschlossen erschließbar sind.

A. Allg. Bedenken

- 1) Wir erachten es weiterhin als sehr bedauerlich, dass in der Darstellung des städtebaulichen Konzeptes die Erschließungsflächen nicht abgebildet sind. Insbesondere für Bürger und Entscheidungsträger, denen der Umgang mit dergleichen Planungsunterlagen wenig vertraut ist, wäre dies wichtig, damit sie sich ein realistisches Bild vom zukünftigen Baugebiet machen können.
- 2) Wir begrüßen die Einordnung von zwei Spielplätzen, regen aber weiterhin auch die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes südwestlich der Hermann-Hesse-Straße an.

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

- 4) Bedauernswert ist der Wegfall des Bolzplatzes. Mit Inkrafttreten des B-Planes ist der Ersatzstandort für den Bolzplatz zwingend zu benennen.
- 5) Nahversorger:

Wir begrüßen weiterhin die Anordnung einer Einkaufsmöglichkeit innerhalb des Baugebietes. Die Nutzfläche ist allerdings auf max. 600 qm zu begrenzen, um wirklich nur eine Grundversorgung des Plangebietes zu sichern und keine Konkurrenz zu den Geschäften des Stadtteilzentrums Radebeul Ost zu entwickeln. Entsprechend ist die Stellplatzzahl

weiter deutlich auf ca. 35 PKW zu senken. (Siehe Stellungnahme zur 1. Auslegung, Hinweis Rosa-Luxemburg-Platz)

Die Anordnung der Stellplätze ist flächensparend vorzunehmen. In der vorliegenden Planung ist ein relativ großer Flächeverbrauch im Bereich der Zufahrt vorgesehen. Durch ein Anordnen von Stellplätzen innerhalb der Baumreihe neben der Zufahrt könnte auf die untere südwestliche Parkplatzecke verzichtet werden. Diese ist in eine Grünfläche umzuwandeln.

6) WA 4:

Es sind auch hier zwingend Angaben zur Dachneigung und Dachform zu machen. Wir verstehen das Anliegen, die Bebauung am Stadtrand „freier“ werden zu lassen. Nicht desto trotz sollten Minimalforderungen gestellt werden, um WA 4 nicht in eine „Musterhaussiedlung“ zu verwandeln.

Die Traufhöhe ist auf max. 6,5 m zu begrenzen, um sicher zu stellen, dass die Bebauung nicht höher als die in WA 2 wird. Häuser im „Bungalowstil“ sind an diesem Standort – Ortsrand von radebeul – durch entsprechende Festsetzungen zu verhindern.

7) WA 6/ WA3

Das städtebauliche Konzept zeigt für WA 6 Walmdächer auf, für WA 3 sind Flachdächer festgesetzt. Uns ist es grundsätzlich wichtig, dass zwischen den einzelnen Baugebieten architektonische verbindende Elemente auftreten. Es ist aus unserer Sicht zu klären, ob der Geschoßwohnungsbau als Rückgrat durch das Baugebiet gezogen werden soll oder ob sich das Zentrum - unter anderem mittels Flachdächern – als moderne Mitte definiert. Hier scheinen uns die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das städtebauliche Konzept noch uneins zu sein. Ein klare Vorgabe und Abstimmung beider Pläne ist aus unserer Sicht zwingend.

III. Hinweise und Bedenken zu Teil B - Textliche Festsetzungen

8) Zu I.-1.3:

Wir weisen wiederholt daraufhin, dass Festsetzungen zu den Proportionen der Gebäude zu definieren sind. Allein durch die Baufeldtiefe ist ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper kaum zu gewährleisten. Die Gebäudetiefe ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in WA 1/6 auf 12 m, in WA2/3 auf 11m und in WA 4/5 auf 10 m zu begrenzen.

9) Zu I.-3.2:

Die Tiefe einer möglichen Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung einer Terrasse ist zu begrenzen.

10) Zu I.-6.2:

Die Einfriedung der Maßnahmeflächen halten wir städtebaulich für sehr unbefriedigend. Insbesondere bei der relativen kleinen Fläche M3 ist zu überdenken, ob auf eine Einfriedung verzichtet werden kann.

Wir sind der Meinung, dass der Mensch - insbesondere aber auch Kinder – Gelegenheit haben müssen, die Natur unmittelbar zu erleben, um sie zu achten und zu pflegen. Die Begegnung mit einer Zauneidechse und das damit verbunden erfahrene/ erlebte Wissen, dass sie unser Nachbar ist, scheint uns ein nicht zu unterschätzender Wert und Beitrag für den Naturschutz.

11) Zu II.-1.5:

Bei den Festsetzungen der PKW-Stellplätze in WA1/ WA6 ist nach der Wohnungsgröße zu differenzieren. Ab einer Wohnfläche von 100qm sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

12) Zu II.-2.1:

Die Einfriedung der Grundstücke in WA2-WA5 ist zwingend festzusetzen. Dabei ist je Straßenzug ein bestimmtes Material für die Einfriedung zu definieren bzw. grundsätzlich auf Metallzäune – wie bei der ersten Auslegung - zu verzichten.

13) Um ein lebendiges, aber dennoch geordnetes Baugebiet zu erhalten, fordern wir zwingend die Ausarbeitung einer bindenden Gestaltungssatzung, die weit über die Fragen der Einfriedung hinaus Festsetzungen zu einer einheitlichen Architektursprache für das Baugebiet trifft. Da uns bewusst ist, dass nicht alles über eine Satzung sinnvoll zu klären ist, möchten wir anregen, neben der Satzung eine Beratungspflicht einzuführen, wie sie anderenorts erfolgreich praktiziert wird. (Die Satzung formuliert insofern den gemeinsamen Codex, der dann von den beratenden Architekten konkret umgesetzt wird.)

Der städtebauliche Entwurf definiert bereits vier Bereiche, die sich auf Grund der Baukörper und Nutzung unterscheiden werden. Diese Bereiche müssen nun wieder durch Gemeinsamkeiten zusammengefügt werden, um den Wohngebiet die gewünschte Qualität zu verleihen. Grundsätzlich ist dabei ein einheitliches Erscheinungsbild je Straßenzug zu sichern. Es sollte dabei nicht eine Uniformität wie im bereits bebauten Waldstrassengebiet entstehen. In Details können sich benachbarte Häuser sehr wohl unterscheiden.

Neben dem oben Genannten erscheint es uns auch nicht abwegig eine Art „Musterhauskatalog“ zu erstellen, wo sich der Bauherr einen Typ auswählt, der dann an seine konkreten Wünsche angepasst wird. Dem Katalog muss aber ebenfalls eine einheitliche Architektursprache zu Grunde liegen.

Radebeul, am 22. September 2010

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