

verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

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

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

## Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 "Wasapark" - Frühzeitige Beteiligung

---

Der „verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.V.“, zugleich Mitglied im 'Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.', der im vorliegenden Verfahren als TÖB gilt, gibt nachstehende Stellungnahme zu genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Die Darstellung/ Argumentation entspricht seinem Satzungsziel, „die Erhaltung des besonderen Charakters der Stadt Radebeul zu fördern“.

### **I. Grundsätzliche Hinweise:**

Grundsätzlich wird der Wahl des Verfahrens als „beschleunigtes Verfahren“ nach §13a BauGB kritisch gesehen, da

- die Fläche des Plangebietes, wenn auch unter 20000m<sup>2</sup> mit ca. 15000 m<sup>2</sup> sehr groß ist,
- die Neubebauung in mind. 2 Bauabschnitten erfolgen soll, zuzüglich entsprechenden vorlaufenden Abriss und somit ein sehr langer Realisierungszeitraum zu erwarten ist,
- das Plangebiet sich in einem städtebaulich prägnanten Bereich unweit der denkmalgeschützten „Villa Henriette“ (Meißner Straße 101) und der denkmalgeschützten Lutherkirche (Meißner Straße 99) befindet,
- zahlreiche Denkmalschutzobjekte im Umfeld vorhanden sind wie die Ziller-Villa Ernst Berhold (Wasastraße 49/ Ecke Meißner Straße), die Villen Wasastraße 46, 47 sowie 38 (Menzel-Villa), die Villa Riesestraße 3 (Kita Kinderarche),
- sich weitere denkmalgeschützte Objekt in der Umgebung befinden wie die Ziller- Villa Gustav Adolph Haenssel (Schumannstraße 3), die Ziller- Villa Johann August Möbius (Schumannstraße 5) sowie die Ziller- Villa Shatterhand (Karl-May-Straße 5), in der sich das Karl-May-Museum befindet, dessen Erweiterung ebenfalls an der Meißner Straße geplant ist
- ebenfalls fast alle Villen entlang der Pestalozzistraße (15 bis 23) unter Denkmalschutz stehen

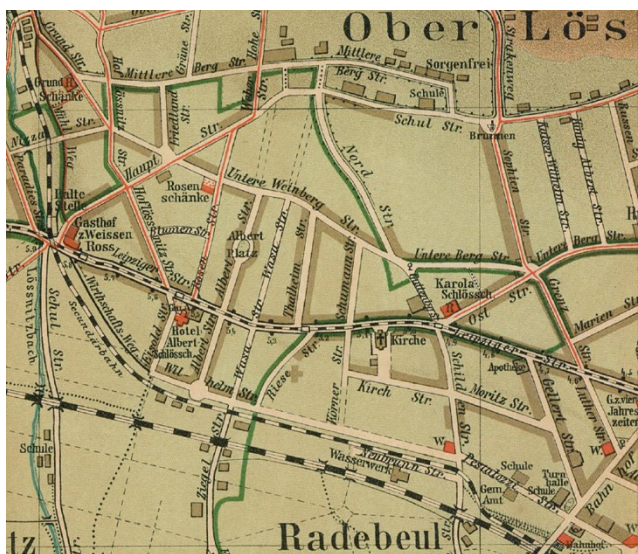
Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist bei einem derart umfangreichen und sensiblen Planungsgebiet aus unserer Sicht geboten und wird begrüßt. Der Beschleunigungseffekt wird jedoch nicht gesehen.

Leider liegen dem Vorhabenplan kein Rechtsplanvorentwurf und keine Begründung bei, so dass mögliche Festsetzungen nur dem Text entnommen werden können. Im Vorhabenplan werden die zahlreichen Umgebungsdenkmale nicht gekennzeichnet.

1. Das Mischgebiet entlang der Meißner Straße und nördlich der neuen Erschließungsstraße widerspricht dem FNP, erscheint aber angesichts des Schallproblems sinnvoller, auch eine Urbanes Gebiet wäre denkbar, abhängig von den geplanten Nutzungen - diese sind noch offen.
2. Das Wohngebiet südlich der neuen Erschließungsstraße entspricht dem FNP.
3. Die Planungsabsicht der Umgestaltung des Gesamtareals wird sehr begrüßt, in der Hoffnung einer maßvollen Neubebauung.

## II. Bedenken und Hinweise zum Vorhabenplan:

4. Die Öffnung der (bisherigen) Riegelbebauung Meißner Straße bewirkt Schallprobleme für die hinterliegende geplante Wohnnutzung (die Bebauung ist bisher weitgehend geschlossen)
5. Die kompakte straßenbegleitende Bebauung sollte beibehalten werden, wobei der gerade Zug des großen Mehrgeschossers entlang der Meißner Straße nicht in dieser Form übernommen werden soll.
6. Denkbar ist ein gegliederter Baukörper, der den Bogen der Meißner Straße aufnimmt und auch auf die Thalheimstraße oder die ehemals durchlaufende Riesestraße Bezug nimmt, ohne dass letztere durchlaufen muss.



Meinholds Plan, um 1897

7. Die Anzahl und die Gebäudegrößen der Wohnhäuser übersteigen bei Weitem die der Umgebungsbebauung. Lediglich die Haenssel - Villa (Schumannstraße 3) und die Berhold - Villa (Wasastraße 49/ Ecke Meißner Straße) haben vergleichbare

Grundflächen, während die Gebäudelängen der Hauptbaukörper keine 20m erreichen und beide Villen aber wesentlich größere umgebende Gartengrundstücke verfügen. Grundflächen von 15mx20m sind nicht akzeptabel.

8. Die im Plan angegebenen geplanten Geschosse der Wohngebäude übersteigen ebenfalls die der Umgebungsbebauung, diese ist mit 1-2 geschossigen Villen geprägt, lediglich die Haenssel - Villa (Schumannstraße 3) hat 3 Geschosse.
9. Eine Ausnahme bilden die Wohngebäude entlang der Pestalozzistraße, hier sind in Fortsetzung der Menzel- Villen (Nr. 21 und 23) die 3 Geschosse + Dach angebracht
10. Die städtebauliche Einordnung der Häuser 5.1 und 5.2 ist nicht nachvollziehbar, Haus 5.2 sprengt mit 28m Gebäudelänge zudem nochmals die Proportionen.
11. Als anmaßend wird empfunden, dass der Vorhabenplan außerhalb der eigenen Plangebietsgrenze Bebauungen an mehreren Grundstücken vorwegnimmt und somit vergleichbare größere Bauten suggeriert (Ecke Pestalozzistraße/ Schumannstraße sowie Ecke Thalheim/ Meißner Straße), ebenso ist die „Überplanung“ vorhandener Wohngebäude und Gärten entlang der Pestalozzi und der Wasastraße mit möglichen größeren Baufeldern unangebracht.
12. Nicht nachvollziehbar ist, dass keine Darstellungen zum Bestand und zur Erhaltung von markanten Großgehölzen enthalten sind. Eine riesige Eiche (25m Kronendurchmesser und 3,80m Stammumfang), die der bisherigen Versiegelung getrotzt hat und die gesund und stadtbildprägend ist, wurde zwar (als Abbruch) dargestellt aber trotz ihres Wertes rücksichtslos überplant, andere Bäume (Linden nördlich des Pfortnergebäudes) ebenso. Bäume mit Stammumfang > 100cm stehen nach geltendem Umweltrecht auf bebauten Grundstücken unter Schutz. Die Fällung der Eiche ist weder zwingend erforderlich noch zu begründen. Der Stadt Radebeul / dem LRA Meißen wird empfohlen diesen markanten Baum umgehend als Naturdenkmal zusätzlich unter Schutz zu stellen.



### III. Bedenken und Hinweise zu „planungsrechtlichen Erläuterungen“ (Festsetzungen) – auf dem Vorhabenplan

13. Das Mischgebiet entlang Meißner Straße / nördlich der neuen Erschließungsstraße und das Wohngebiet südlich der neuen Erschließungsstraße sind nachvollziehbar
14. Die GFZ ist im Mischgebiet nach Bau NVO mit 1,2 vorgesehen, hier mit einer Überschreitung bis 1,6. Die Überschreitung ist zu begründen (bei einem Urbanen Gebiet bis 3,0 möglich). Die GFZ ist im Wohngebiet ebenfalls nach Bau NVO mit 1,2 vorgesehen, eine Überschreitung bis 1,6 entspräche dem eines Besonderen Wohngebietes und ist nicht nachvollziehbar. *(nach BauNVO können die Obergrenzen .... „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“)*
15. Die GRZ ist im Mischgebiet mit 0,6 vorgesehen, eine Überschreitung bis 0,8 ist zulässig (entspräche auch dem Urbanen Gebiet). Die GRZ ist im Wohngebiet mit 0,4 + 50% Überschreitung nach Bau NVO festgeschrieben, demnach mit 0,6; die hier mit 0,8 als Maximalzahl beabsichtigte Festsetzung ist überzogen, ebenfalls die noch zusätzlichen Freigaben für Terrassen + 40m<sup>2</sup>.
16. Überschreitungen sind nach § 19 BauNVO nur zulässig bei „geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens“ und „wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde“. Beides ist hier nicht gegeben. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre bei den verbleibenden 20% nicht durchführbar. Bei 4 Geschossen Wohnen und den erlaubten Terrassen und den anzunehmenden privaten Gartenbereichen bleibt für die Allgemeinheit kaum noch nutzbare Freifläche übrig.
17. Die Baugrundstücke und Baufelder sind nicht definiert; Baulinien/ Baugrenzen, obwohl in den Festsetzungen benannt, sind nicht dargestellt.
18. Abweichungen von den beabsichtigten Baulinien/ Baugrenzen für Balkone +1,50m und Terrassen +3m sind lediglich auf 2 Gebäudefassaden zuzulassen und zwischen den Wohngebäuden auszuschließen
19. Die Festsetzungsvorschläge zu den oberirdischen Stellplätzen für das Karl- May Museum sind nachvollziehbar, hier sollten im Sinne einer Doppelnutzung Anwohner / Besucher diese Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Museums ebenfalls nutzen können.
20. Die Festsetzungsvorschläge zu weiteren 34 oberirdischen Stellplätzen sind nicht nachvollziehbar, vermutlich sind diese der hohen Überbauung und Anzahl der Woh-

nungen geschuldet. Für die beabsichtigten Nutzungen sind alle notwendigen Stellplätze in den Tiefgaragen nachzuweisen, lediglich ein kleiner Anteil, insbesondere für Menschen mit Behinderungen sowie zum Be- und Entladen ist ebenerdig vorzusehen. Die GRZ von 0,6 darf incl. Tiefgaragen nicht überschritten werden.

21. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Artenschutz werden als erster Ansatz gewertet. Sie sind vermutlich unzureichend. Die Belange des Artenschutzes sind gutachterlich vorzubereiten und mit der UNB unter Beachtung der nahegelegenen Lebensräume insbesondere der Lutherkirche abzustimmen (die Kirche wurde 2013 mit der Plakette Lebensraum Kirchturm ausgezeichnet; (Turmfalken, Mauersegler, potentieller Zugang für Schleiereulen und Fledermäuse).
22. Die beabsichtigte Festsetzung zur Versickerung bedarf des Nachweises, dass dies prinzipiell an dem Standort möglich ist. Bezüglich der Versickerung wird ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur tatsächlichen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erforderlich.
23. Die Festsetzungsvorschläge zu Bäumen: 1 Baum + 2 Sträucher ! je 200m<sup>2</sup> nicht unter-/überbauter Grundstücksfläche sind unzureichend. Es bedarf konkreter Pflanzgebote nach Größe und Art mit Standortfestsetzungen im Rechtsplan sowohl auf als auch außerhalb der Tiefgaragen. Dies ist insbesondere angesichts der Erschließungsflächen, der 54 oberirdische Stellplätze und des zu beachtenden Nachbarschaftsrechtes erforderlich. Die vorhandene Eiche ist als Pflanzbindung festzusetzen, für weitere geschützte Bäume sind Pflanzbindungen zu prüfen, notwendige Fällungen sind darzustellen. Gleichzeitig ist der Schutz vorhandener Gehölze entlang der Plangebietsaußengrenzen insbesondere zu den benachbarten Villengärten (teilweise ebenfalls neben den Einfriedungen unter Denkmalschutz) zu prüfen. Die im Vorhabenplan dargestellten Bäume entsprechen nicht der Realität. Grenznahe Bäume sind aufzumessen (mind. 5m) und der Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche ist zu beachten und gesondert festzusetzen.

#### **IV. Bedenken und Hinweise zu „bauordnungsrechtlichen Erläuterungen“ (Festsetzungen) – auf dem Vorhabenplan**

Es wird empfohlen bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfes die Gestaltungsrichtlinie der Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz zumindest für die Wohngebäude zugrunde zu legen, auch wenn die Richtlinie für die Villengebiete nördlich der Meißner Straße erarbeitet worden ist.

24. Für die Dachdeckung sind die Festsetzungen für Misch- und Wohngebiete zu trennen. Flachdächer und Tiefgaragenausfahrten sind sofern nicht für Terrassen oder Kollektoranlagen genutzt zu begrünen.

25. Material und Farbigkeit der Fassaden sind für Misch- und Wohngebiete zu trennen und zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag mit konkreten Vorlagen für die einzelnen Gebäude zu vereinbaren.
26. Die Festsetzung, dass Garagen und Carports auch in Holz zulässig sind, widerspricht den planerischen Darstellungen. Es wird davon ausgegangen, dass angesichts der Tiefgaragen keine entsprechenden Bauten im Rechtsplan festgesetzt werden.
27. Standplätze für Abfallbehälter müssen von der Erschließungsstraße aus gesehen hinter den Gebäudefluchten angeordnet werden, nicht in potenziellen „Vorgärten“.
28. Einfriedungen sollten sich an o.g. Gestaltungsrichtlinie orientieren, insbesondere für die Wasastraße und die Pestalozzistraße sind standortkonkrete Festsetzungen erforderlich (Einfriedung aus Zaun / Mauerpfeiler mit typischer Eckmauer- und ggf. Sockelausbildung). Diese Ausführung ist in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen und um weitere Vorgaben aus der Gestaltungsrichtlinie zu ergänzen. Koniferenhecken sind zu verhindern.

#### **V. Bedenken und Hinweise zur Begründung**

Es liegt keine Begründung vor.

#### **Fazit**

Wir empfehlen angesichts der Größe des Plangebietes und der Fülle der denkmalgeschützten Objekte in der Umgebung **eine grundlegende Überarbeitung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der Dichte und Kubatur der Wohngebäude sowie der städtebaulichen Lösung entlang der Meißner Straße in Abhängigkeit von der Schallproblematik. Grundflächen sowie Überschreitungen von Baulinien/ Baugrenzen der Wohngebäude sind zu verringern. Eine generelle GRZ von 0,8 darf nicht zugelassen werden. Die stadtbildprägende Eiche ist zu erhalten. Plandarstellungen außerhalb der eigenen Plangebietsgrenze sind zu unterlassen.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende  
Radebeul, 09.08.2019