



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" - Auslage Entwurf -

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

- die Fläche des Plangebietes, wenn auch bezüglich der Grundfläche unter 20.000m², mit 20.180m gesamt und davon ca. 16.600 m² MU und WA 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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor knapp 2 Jahren /1.Auslage) war ebenso wie die Vorstellung der Planung bei einer Bürgerversammlung bei einem derart umfangreichen und sensiblen Planungsgebiet aus unserer Sicht geboten und wurde von unserer Seite begrüßt. Der Beschleunigungseffekt wird jedoch weiterhin nicht gesehen.

Dem Rechts- und Vorhabenplan liegen nun umfangreiche Unterlagen zur Beurteilung vor.

II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan /Teil A und zum Vorhabenplan / Teil C:

Rechtsplan

1. Die Festsetzung der Flächen entlang der Meißner Straße und nördlich der neuen Erschließungsstraße als „Urbanes Gebiet“ widerspricht dem FNP, ist aber angesichts des Schallproblems sinnvoll.
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.
4. Die Öffnung der (bisherigen) Riegelbebauung Meißner Straße bewirkt weiterhin Schallprobleme für die hinterliegende geplante und die vorhandene KiTa- und Wohnnutzung (die Bebauung ist bisher weitgehend geschlossen, die Gebäude wirken als „Lärmschutzwand“ – siehe Lärmkartierung / www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme). Das Schallschutzgutachten zeigt die neue Lärmbelastung deutlich zumindest für das Plangebiet auf. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Hinweise, die kompakte straßenbegleitende Bebauung beizubehalten bzw. schalltechnisch ähnlich auszubilden, nicht berücksichtigt wurden. Der Entwurf ist ggü. der 1. Auslage unverändert geblieben. Eine Verschlechterung ggü. dem aktuellen Zustand **ist für die vorhandene KiTa- und Wohnnutzung nicht zulässig**.
5. Denkbar ist weiterhin 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.
6. Wie bereits in der Planfassung der 1. Auslage übersteigen die Anzahl und die Gebäudegrößen der Wohnhäuser 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 angesichts der GRZ von 0,4 weiterhin nicht akzeptabel**. Begrüßt wird sehr, dass das Baufenster über der großen Eiche entfallen ist.
7. 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.

8. Eine Ausnahme bilden die Wohngebäude entlang der Pestalozzistraße, hier sind in Fortsetzung der Menzel- Villen (Nr. 21 und 23) die 3 Geschosse + Dach angebracht.
9. Die städtebauliche Einordnung und Dimensionierung der Häuser 5.1 und 5.2 ist weiterhin hinsichtlich der Ausmaße nicht nachvollziehbar (Haus 5.2 sprengt mit 28m Gebäudelänge nochmals die Proportionen). Der Entwurf ist ggü. der 1. Auslage hier unverändert geblieben.
10. Die im Rechtsplan dargestellten Abstände zwischen den Wohngebäuden 1.1/1.2; 1.2/1.3 und 1.3/1.4 sind angesichts der max. Bauhöhen von 13,8m (mit Aufbauten 15,8m) bei II – IV Geschossen mit 9m zu gering, insbesondere bei der Unterschreitung durch Balkons und Loggien um bis zu gesamt 3m von (diese Abstände werden bei II+D in der Nachbarschaft nur ausnahmsweise erreicht). Die Abstände zwischen den Wohngebäuden 3.1/3.2 und 3.2/3.3 sind mit 10m ebenfalls gering. Nur die Abstände zwischen den Wohngebäuden 8.1/8.2 und 8.2/8.3 mit 10,5m entsprechen denen der Bestandsbauten an der Pestalozzistraße bei III+D. Der Abstand muss im Rechtsplan bei den Wohngebäuden 1.1 bis 1.4 auf **mind. 10m** erhöht werden, der Mindestabstand ist einzutragen.
11. Positiv anzumerken ist, dass die Darstellungen nun Aussagen zum Bestand und zur Erhaltung von markanten Großgehölzen enthalten. Insbesondere die Festsetzung zur Erhaltung der großen Eiche (Nr. 7 im GOP- Kronendurchmesser >25m) sowie die darunterliegende Maßnahme M1 zeigen, dass der Wert des Baumes nun anerkannt wird. Andere Bestandsbäume (Nr. 29-36) werden weiter rücksichtslos überplant (auch hier hätten die Häuser 5.1 und 5.2 sensibler eingeordnet werden können). Bäume mit Stammumfang >30cm stehen nach geltendem Umweltrecht unter Schutz. Hier werden ca. 25 geschützte Bäume gefällt, aber nicht adäquat ausgeglichen.
12. Die Kennzeichnung der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze ... Gemeinschaftsanlagen“ ist bezüglich der drei Tiefgaragen schwer erkennbar. Zumindest eine farbige Hervorhebung im Vorhabenplan würde die Nachvollziehbarkeit erleichtern.
13. Positiv ist, dass für die ehemals durchlaufende Riesestraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt wurde. Der öffentlicher Durchgang zur Meißner Straße (laut Begründung) ist positiv zu bewerten.
14. Der Wechsel der Mansard- und Flachdächer ist, besonders an der Pestalozzistraße, schwer nachvollziehbar, aber ggf. ist die Abwechslung bewusst gewählt.
15. Im Rechtsplan fehlen die Bäume in der Nachbarschaft entlang eines mind. 5m Streifens (auch im GOP sind diese nicht mit dem tatsächlichen Kronendurchmesser angegeben- trotz des sogenannten 10m Biozonösestreifens).
16. Im Vorhabenplan sind für die Wohngebäude Müllstandplätze je Haus angegeben, diese befinden sich meist im 5m Bereich ab der Hauskante (unzulässig bei Wohnräumen) sowie im unmittelbaren Sichtbereich entlang der Planstraße. Für die Müll-

standorte sind andere Lösungen zu finden (z.B. in der TG). Bei den Gebäuden im MU sind keine Müllstandplätze eingetragen, hier ist demnach von Lösungen in der TG auszugehen. Die Müllstellplätze sind im Rechtsplan als Flächen für Gemeinschaftsanlagen anzugeben.

III. Bedenken und Hinweise zu den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen / Teil

B

17. Das Urbane Gebiet entlang Meißner Straße / nördlich der neuen Erschließungsstraße und das Wohngebiet südlich der neuen Erschließungsstraße sind nachvollziehbar.
18. Die Überschreitung der ohnehin hohen Gebäudehöhen im WA um weitere 2,0m für Solaranlagen sollte zumindest **unmittelbar an der Wasa- und der Pestalozzistraße eingeschränkt werden**. Die Gebäude der Pestalozzistraße sind weithin sichtbar!
19. Die im WA festgesetzte generelle Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien auf drei Gebäudeseiten auf bis zu 40% der Fassadenlänge ist zu hoch und würde bei konsequenter Umsetzung den Gebäuden eine noch größere „gefühlte“ Kubatur verleihen. Da die Haustypen nach Vorhabenplan bereits feststehen, sind die **Überschreitungen konkret zu fassen und insgesamt zu reduzieren**- siehe auch Punkt 10. Terrassen im schmalen Vorgartenbereich der Pestalozzi- und der Wasastrasse sind kritisch. Im Vorhabenplan werden die Terrassen nicht eindeutig dargestellt. **Abweichungen von den beabsichtigten Baugrenzen für Balkone +1,50m sind lediglich auf 2 Gebäudefassaden zuzulassen und zwischen den Wohngebäuden zur Wahrung des Abstandes von 10m auszuschließen**.
20. Die GRZ ist im MU mit 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung bis 0,8 ist nach Begründung S. 16 zulässig (entspräche dem Urbanen Gebiet nach BauNVO). Die GRZ ist im WA mit 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung + 50% ist max. bis 0,8 ist nach Begründung S. 16 zulässig. **Eine unbegrenzte Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist unangemessen und widerspricht den Intensionen des FNP.** *(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“)*
21. 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% im MU bzw. 40% im WA

nicht bzw. nur sehr eingeschränkt durchführbar. Bei 4 Geschossen Wohnen und den erlaubten Terrassen und den anzunehmenden privaten Gartenbereichen bleibt für die Allgemeinheit weiterhin kaum noch nutzbare Freifläche übrig.

22. Die Festsetzung zu den 24 oberirdischen Stellplätzen (Vorhabenplan) bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rechtsplan) für das Karl- May Museum sind nachvollziehbar, hier müssen im Sinne einer Doppelnutzung die Anwohner / Besucher diese Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Museums ebenfalls nutzen können.
23. **Die Festsetzungsvorschläge zu weiteren 10 oberirdischen Stellplätzen für Besucher/ Mieter im Wurzelbereich der grenznahen Bäume der Flurstücke 584 und 583/a sind nicht nachvollziehbar. Auch weitere oberirdische Stellplätze für Mieter sind nicht berechtigt,** vermutlich sind diese der hohen Überbauung und Anzahl der Wohnungen 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 weiter überschritten werden.
24. Die Festsetzungen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu überarbeiten. Die Maßnahme M1 Ruderalsaum ist sowohl in der vorgesehenen Ausdehnung als auch in deren Lage unrealistisch. Die „Vorgartenbereiche“ entlang der Pestalozzistraße eignen sich nicht zur Entwicklung eines „Feldraines“. Hier ist eine den Mehrfamilienhäusern zugehörige Festsetzung für Vorgärten oder für konkrete Vegetationsstrukturen zu treffen, da sich die Mieter/ Eigentümer nicht mit einem Sukzessionsstreifen anfreunden werden und eine nur zweimalige Mahd nicht durchsetzbar bzw. unrealistisch ist. Auch entlang der nachbarlichen Privatgärten wird diese Festsetzung scheitern. Lediglich im Bereich der Eiche sind Sukzessionsflächen denkbar. Der hohe Nutzungsdruck auf die wenigen Grünflächen wird aber auch hier ohne reglementierende Maßnahmen zu intensiven Grünflächen führen. Die teilweise Überlagerung der Maßnahmeflächen mit den im Vorhabenplan dargestellten Spielplatz- und Wegeflächen widerspricht dem Schutz des Wurzelbereiches der Eiche und der Maßnahme M1.
25. Die Festsetzung zur Versickerung ist zu begrüßen. Es wird jedoch bezweifelt, dass allein die beiden Flächen (Kastenrigolen) für das Gesamtaufkommen des WA- Niederschlagswasser ausreichend sind. Die beiden östlichen WA Baufelder sind ebenfalls in die Versickerung ggf. mit anderen technischen Lösungen einzubeziehen. Gemäß dem Grundsatz für Neubauten generell eine Versickerung vorzusehen, ist auch für die Gebäude 4, 5.1 und 5.2. des MU an eine Versickerung vorzusehen. Dem Erschließungsplan sind die tatsächlich an die Rigolen angebotenen Flächen / WA- Baufelder nicht zu entnehmen. Laut Baugrundgutachten ist die Versickerung

prinzipiell an dem Standort im Flusssandbereich möglich, Einschränkungen bestehen im Tallehm-/ Talsandbereich. Bezüglich der Versickerung werden vertiefende Aussagen und Berechnungen erforderlich. Angesichts der angespannten Lage der RW-entsorgung ist die Festsetzung der Dachbegrünung positiv einzuschätzen.

26. Der Schutz vorhandener Gehölze entlang der Plangebietsaußengrenzen insbesondere zu den benachbarten Villengärten ist noch immer nicht gewährleistet. Die grenznah aufgemessenen Bäume sind zu beachten und darzustellen (das trifft auch auf den GOP zu) und der Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche ist und gesondert festzusetzen.
27. Die Pflanzgebote zu Bäumen: 34 Stück bei 25 Bäumen Verlust sind unzureichend. Es bedarf weiterer konkreter Pflanzgebote nach Größe und Art mit Standortfestsetzungen im Rechtsplan sowohl auf als auch außerhalb der Tiefgaragen (Ausgleich mind. 1:2, besser 1:3). Eine Abweichung von 5m vom festgesetzten Standort ist angesichts der beengten Verhältnisse und der unterirdischen Raumforderungen zu groß. Standortkonkrete Angaben mit max. 3m Abweichung sind unter Beachtung der oberirdischen Stellplätze, der Erschließungsflächen und –trassen erforderlich und insbesondere mit den unterirdisch erforderlichen Erschließungsleitungen zur Versickerung abzugleichen. Einige der festgesetzten Bäume sind angesichts des Standortbedingungen (sandige Böden und Grundwasserferne sowie von Süden her offene Lage) ungeeignet, wie z.B. Berg-Ahorn und Rot-Buche. Im Bereich der Tiefgaragen sind Baum-Festsetzungen beschrieben, aber im Plan nicht dargestellt. Einige der festgesetzten Sträucher sind angesichts des Standortbedingungen (sandige Böden und Grundwasserferne sowie von Süden her offene Lage) ebenfalls ungeeignet, wie Faulbaum und Schneeball. Ebenso ist die Pflanzqualität „2x verpflanzt, ohne Ballen“ für diesen Standort unzureichend. Giftige Pflanzen wie Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Kreuzdorn, Faulbaum, Hirschholunder sollten im Wohngebiet nicht verwendet werden. Die Festsetzungen für die Pflanzfläche im MU sollten sich nicht nur auf die genannten Stauden beschränken.

IV. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen / Teil B

Es wurde 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.

28. Für die Dachdeckung der Flachdächer sind für die 20% nicht begrüneten Dachanteile keine Festsetzungen erfolgt.
29. Die Überschreitung der ohnehin hohen Gebäudehöhen im WA durch Dachaufbauten um weitere 2,0m für Solaranlagen sollte zumindest unmittelbar an der Wasa-

und der Pestalozzistraße weiter eingeschränkt werden. Die Gebäude der Pestalozzistraße sind weithin sichtbar!

30. Material und Farbigkeit der Fassaden sind gemäß der im Vorhabenplan aufgeführten Haustypen konkreter zu fassen und zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag mit detaillierten Vorlagen für die einzelnen Gebäude zu vereinbaren.
31. Standplätze für Abfallbehälter sind im Rechtsplan nicht dargestellt, so dass von einer Einordnung in den Tiefgaragen ausgegangen werden könnte. Dem widerspricht die Festsetzung der Einhausung und Eingrünung. Da die Standplätze aufgrund der hohen Anzahl der Nutzungseinheiten große Flächen inanspruchnehmen werden, sind diese im Rechtsplan einzutragen, sie müssen von der Erschließungsstraße aus gesehen hinter den Gebäudefluchten angeordnet werden, nicht in potenziellen „Vorgärten“.
32. 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 zu den Hinweisen / Teil B

33. Die vorgesehenen konkreten Festsetzungen zum Artenschutz sind aus dem Artenschutzfachbericht insbesondere bezüglich des Verhältnis der Kompensation (Ist : Soll-Plan) nicht nachvollziehbar. Verglichen mit anderen Bebauungsplänen erscheinen für die Fledermäuse der Kompensationsansatz zu gering, für die Mauersegler mit 1: 3 angemessen, für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter mit Ansatz 1: 1,5 zu gering (1: 2 bis 1:3).

VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung

34. Abschnitt 2.3.: *„Das Gelände ist zum Großteil versiegelt. Der konkrete Versiegelungsanteil kann dem Grünordnungsplan entnommen werden“*. Dieser Anteil ist dem GOP nicht exakt zu entnehmen, da die Kategorien „Gewerbegebiet“ im Bestand und „Städtisches Mischgebiet“ in der Planung hier keine konkreten Ableitungen erlauben. Nach den Flächenaufstellungen auf Seite 27 GOP sind keine klaren Unterscheidungen in Gebäude / Verkehrsflächen / Vegetationsflächen ableitbar, ebenso nicht der Umfang der Tiefgaragen und Dachbegrünungen.
35. Abschnitt: 3.3.: *„Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB als aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt gelten. Der Anteil des Urbanen*

Gebietes unterschreitet den Darstellungsmaßstab“. Der Bezug zu einem „künftigen“ FNP sowie der letzte Satz ist bei einem Flächenanteil von 34% im Plangebiet nicht nachvollziehbar, wobei eine Ausweisung als MU hier berechtigt ist.

36. Abschnitt: 3.3.: *„Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung ist eine in Maßstab und Nutzung an das Umfeld angepasste Bebauung, die Reduzierung der Versiegelung und die Durchgängigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit vorgesehen. ... die tatsächliche Reduzierung der Versiegelung ist aus den Planunterlagen nicht ablesbar.*
37. Abschnitt 4 (3): *„Lediglich das ‚Blaue Haus‘ an der Meißner Straße soll erhalten, jedoch tiefgreifend umgestaltet werden. Der Gebäuderiegel, in dem auch das Stadtarchiv etabliert ist, schirmt das Quartiersinnere vom Verkehrslärm ab und trägt dort wesentlich zu gesunden Wohnverhältnissen bei.“* Das Stadtarchiv ist im ‚roten Haus‘ untergebracht. Vernachlässigt wird der wichtige Aspekt, dass auch das - dem ‚Blauen Haus‘ westlich über einen Verbinder benachbarte dreigeschossige - weiße Gebäude‘ das Quartiersinnere als auch in Kombination mit dem ‚roten Haus‘ die südlich des Plangebietes liegenden KiTa- und Wohnnutzungen vom Verkehrslärm abschirmt. Diese Situation darf nicht verschlechtert werden. Durch die auf durchschnittlich 12m geplante Öffnung der Bebauung wird der Verkehrslärm in das Quartiersinnere und bis in die südliche Bebauung gezogen (siehe Schallgutachten). Ein zurückgesetzter Verbinder muss dies verhindern.
38. Abschnitt 4 (5): *„Die entlang der neuen Erschließungsstraße sowie an der Pestalozzistraße geplanten Einzelgebäude nehmen hinsichtlich Baustruktur und Höhenentwicklung charakteristische Merkmale der angrenzenden Wohnquartiere auf. Dabei vermitteln die beiden unmittelbar südlich des ‚Blauen Hauses‘ für eine gemischte Nutzung vorgesehenen Gebäude mit jeweils vier Geschossen und einem zusätzlichen Staffel- bzw. Mansardgeschoss zwischen dieser Dominante und der südlich bis zur Pestalozzistraße vorgesehenen Wohnbebauung: diese Wohngebäude werden jeweils dreigeschossig mit einem zusätzlichen Mansard- oder Staffelgeschoss ausgeführt.“* Siehe Punkte 6 bis 8: die neuen Wohngebäude folgen nicht oder nur begrenzt der Baustruktur und Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnquartiere.
39. Abschnitt 4 (6): *„Die Einzelhausbebauung sowie die Erdüberdeckung der durch Tiefgaragen unterbauten Freibereiche ermöglichen eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes einschließlich der Bepflanzung mit Bäumen“.* Um dies zu erreichen sind auch auf der Tiefgarage Festsetzungen zu Baumpflanzungen erforderlich. Die durch die TG verbleibenden nicht unterbauten Randstreifen auf der Südseite der Häuser 1.1. bis 1.4 von 2,5m bis 7,5m, auf der Westseite der Häuser 3.1. bis 3.3 von 5m bis 6m und auf der Südseite der Häuser 8.2. bis 8.4 von 4,5m bis 8,5m reichen kaum für den Erhalt und für die Planung großkroniger Bäume, ebenso werden weitere potentielle Standorte durch Verkehrsflächen (Stellflächen) eingeschränkt.

Die Baumpflanzungen in ungestörten Bereichen können auf bis zu 10 Stück erhöht und auf der Tiefgarage zusätzlich ergänzt werden.

40. Abschnitt 5.1: *„Nach Maßgabe der Gegenüberstellung des Anteils überbauter bzw. versiegelter Flächen im Istzustand und nach Umsetzung der Planung wird dieser reduziert“*. Siehe Punkt 35, das ist unter Beachtung der Tiefgaragen nicht nachgewiesen.
41. Abschnitt 5.2: Artenschutz- siehe Punkt 33.
42. Abschnitt 5.3: Versickerung- siehe Punkt 25.
43. Abschnitt 5.4 (4): Schallschutz- *„Die Anordnung der fast geschlossenen Bebauung entlang der Meißner Straße stellt zumindest eine gewisse Abschirmung für die abgewandten Fassaden bzw. dahinter liegenden Bereiche dar“*. siehe Punkt 1., 4. und 37. Die Schallproblematik wird ausschließlich auf das Plangebiet bezogen, nicht auf die Veränderungen für die südlich angrenzenden Nutzungen.
44. Abschnitt 6.1.1: Straßenverkehr *„Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von ca. 7,45 m vorgesehen und einem einseitigen Gehweg von 1,80 m Breite“*. Siehe Punkt 39: angesichts der gewünschten Durchgrünung und der fehlenden ungestörten Baumstandorte sowie durch die weitgehende Unterbringung der PKW in den Tiefgaragen ist der Straßen-/ Gehwegquerschnitt zu reduzieren, u.U. in Verbindung mit einer Einbahnstraßenlösung.
45. Abschnitt 6.1.2: Ruhender Verkehr: *„An der öffentlichen Erschließungsstraße werden östlich zwölf Besucherstellplätze für das Plangebiet straßenbegleitend in Senkrechtaufstellung eingeordnet. Ebenfalls in Senkrechtaufstellung werden im Südosten der Erschließungsstraße ca. 18 Stellplätze eingeordnet, die als Besucherstellplätze für das Karl-May-Museum dienen sollen“* – Siehe Punkt 22: Die Stellplätze für das Karl-May-Museum sind für eine Doppelnutzung für Anwohner / Besucher des WA außerhalb der Öffnungszeiten des Museums vorzusehen. Die veranschlagten 12 Besucherplätze sind für 140 WE nicht ausreichend. Im Erschließungsplan Verkehr sind die benannten 220 Stellplätze in den TG nicht nachgewiesen. **Der Nachweis der Stellplätze ist zeichnerisch zu erbringen und im Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben, da die Anliegerstraßen für den ruhenden Verkehr nicht aufnahmefähig sind.**
46. Abschnitt 6.2.4: Niederschlagswasser: *„Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt über Quer- und Längsgefälle und Straßenabläufe, die an den neuen Kanal angebunden werden“* *„Für das auf den Flächen nördlich der Erschließungsstraße (Urbanes Gebiet) anfallende Niederschlagswasser kann mangels nicht ausreichender Abstände von der Bestands- bzw. der geplanten Bebauung, von Grundstücksgrenzen und der großflächigen Tiefgarage keine Versickerungsanlage eingeordnet werden. Dieses muss in den Kanal eingeleitet werden“*. Siehe Punkt 25: Gemäß dem Grundsatz für Neubauten generell eine Versickerung

vorzusehen, ist diese Aussage nicht akzeptabel, auch für die Gebäude 4, 5.1 und 5.2. des MU ist eine Versickerung vorzusehen, sonst sind die überbauten Flächen zu reduzieren bzw. weitere technische Möglichkeiten zu prüfen, wie z.B. Versickerung unterhalb der TG-ebene, dies trifft ebenso auf die Entwässerung der Straßenflächen zu. Auch wenn die geplante Entsorgung besser als der aktuelle Zustand ist, entspricht der Planungsansatz nicht den tatsächlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten. Das Niederschlagswasser muss dem Grundwasserkörper vollständig wieder zugeführt werden, eine Einleitung in das Kanalnetz kann nicht zugelassen werden (Gleichbehandlungsgrundsatz!). Abflussmindernde Bauweisen sind zu fördern. Der Nachweis der Versickerung und des ausreichenden Rückhaltevolumens ist zu erbringen.

47. Abschnitt 7.2. Maß der baulichen Nutzung „Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Grundstücksunterbauungen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird nicht eingeschränkt.“- Hinweis, es muss Grundflächenzahl heißen; siehe Punkt 20: Eine unbegrenzte Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist unangemessen und widerspricht den Intensionen des FNP. Eine Überschreitung darf nicht erfolgen, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt damit verbunden sind, dies ist hier der Fall, bezüglich der nicht umgesetzten Forderung der Verbringung der Niederschlagswassers vor Ort sowie der unzureichenden Begrünung. In der Begründung (und im GOP) findet sich keine detaillierte Flächenbilanz, die den Stand der tatsächlichen Über- und Unterbauung aufzeigt. Die Begründung (und die Flächenbilanz unter Punkt 12) ist unvollständig.

Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen Punkt 7.ff - siehe Abschnitt II und IV

VII. Bedenken und Hinweise zum GOP

48. Text: Bei der Ermittlung der Eingriffsdimension wird ausschließlich auf die Oberflächen im Sinne der Biotoptypen abgestellt, die Tiefgaragen erscheinen im Bewertungssystem nicht, so dass bezüglich Boden- und Wasserhaushalt die dauerhaften negativen Auswirkungen zwar verbal benannt werden, in der Bilanzierung aber nicht mehr berücksichtigt werden. Nach den Flächenaufstellungen auf Seite 27 sind im Bestand ca. 25% Vegetationsflächen und 75% überbaute Flächen vorzufinden, in der Planung werden ca. 28,5% Vegetationsflächen und 71,5% überbaute Flächen bilanziert - ohne Verweis auf Art der Berechnung und die Anteile der Tiefgaragen und Dachbegrünungen. Die gewählten Flächenkategorien sind im Vergleich zur Flächenbilanz des B-Planes (Begründung S.24) nicht nachvollziehbar: dort 6.800m² MU und 9790m² WA - hier „städtisches Mischgebiet“ 9178 m² und hier 4603m² Ab-

standsflächen + 1402m² versiegelter Platz ? +508m² teilversiegelter Weg ?(incl. Stellplätze?), dort 3550m² Straßenverkehrsflächen, hier 3370m² Straße vollversiegelt. Ein Abgleich der Flächen wäre sinnvoll gewesen. Die rechnerisch ermittelte Überkompensierung bezüglich der Biotopwerte wird u.a. aufgrund der Ausweisung einer Ruderalflur erreicht, welche in einem verdichteten und stark genutzten innerstädtischen Gebiet unrealistisch ist. Insgesamt wäre aufgrund der detaillierten Bestandsaufnahme und der detaillierten Planung auch eine differenziertere Bewertung machbar und wünschenswert. Zu begrüßen ist, dass die Bilanzierung überhaupt aufgestellt worden ist, da dies im Verfahren nach 13a BauGB nicht erforderlich ist. Die zusammenfassende „Überkompensierung“ wird jedoch bezweifelt, es dürfte sich eher um im Bestand und Planung ausgeglichene Verhältnisse handeln.

49. Text / Plan: die in den Festsetzungen des GOP verwendeten Kategorien öffentliche und private Gartenflächen nach § 9 BauGB (dort sind es Grünflächen) sind irreführend, da diese nicht im B-Plan dargestellt sind. Grünordnerische Festsetzungen wie „Die nicht überbaubaren öffentlichen (?) Grünflächen sind mit einer pflegextensiven kräuterreichen Ansaatmischung (Kräuteranteil 90%) aus Gebietsheimischer Herkunft zu begrünen“ sind in diesem innerstädtischen Gebiet nicht vollständig umsetzbar und daher auch berechtigt nicht in den B-plan übernommen worden. Sonstige Anmerkungen siehe Abschnitt III.
50. Die Bezeichnung „Maßnahmeplan“ auf Seite 40 der pdf- Unterlage ist irreführend, da hier der Bestand dargestellt ist, leider ohne Flächenangaben (wie auch auf dem GOP selber, so dass die Flächenbilanzen nicht nachvollziehbar sind).

Fazit

Wir empfehlen nochmals angesichts der Größe des Plangebietes und der Fülle der denkmalgeschützten Objekte in der Umgebung sowie der ungelösten Versickerung **eine 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 Baugrenzen der Wohngebäude sind zu verringern. Eine maximale GRZ von 0,8 darf nicht zugelassen werden.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender
Radebeul, 07.07.2020

Stellv. Vereinsvorsitzende
Radebeul, 07.07.2020