



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
01445 Radebeul

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 87 "Spitzhausstraße"

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:

1. Die Planungsabsichten, zugunsten der bedeutsamen Ausflugsziele „Spitzhaus“ und „Bismarckturm“, einschließlich einer arrondierenden Bebauung, die verkehrlichen Verhältnisse zu verbessern, wird unsererseits grundsätzlich begrüßt.
2. Die Festsetzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche“ sowie als „öffentliche Grünfläche“ entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP), somit wird eine Anpassung erforderlich.
3. Für das Planungsziel werden auf ca. 2/3 des Plangebietes ehemalige Gärtnerfläche beansprucht. Die Gärtnerflächen waren vor 2008 ca. zur Hälfte mit Gewächshäusern bzw. Folienzelte überdeckt, deren Nutzung nach und nach aufgegeben worden ist. Die Möglichkeit der baulichen Abrundung erlaubt die Ergänzung der bisherigen drei Wohn-Bestandsgebäude um vier Wohnneubauten in Benachbarung von zwei weiteren Wohngrundstücken östlich der Spitzhausstraße sowie dem Spitzhaus und einem weiteren Wohngrundstück nordwestlich des Spitzhauses bzw. westlich des Plangebietes.
4. Die Beschränkung des Plangebietes lässt hoffen, dass es zu keiner weiteren baulichen Verdichtung kommt.
5. Die Sichtbeziehungen auf die Weinhänge und von den Weinhängen aus werden nicht gestört. Ebenso werden die wertvollen, denkmalgeschützten Kulturdenkmalbereiche in sichtexponierter Lage wie das Spitzhaus und der Bismarckturm durch die Bebauung

nicht beeinträchtigt, im Gegenteil schaffen geordnete Verkehrslösungen ein ruhigeres und störungsfreies Umfeld für beide Bauwerke und für die Bestandswohnnutzung.

6. Die Zugänglichkeit zu den kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder zu landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten der Stadt Radebeul wird somit entsprechend Regionalplan in geeigneter Form gesichert und um das notwendige Maß behutsam erweitert. Gleichzeitig wird die Nutzung des Spitzhauses und die beabsichtigte Begehrbarkeit des Bismarckturmes durch verkehrssicherere Regelungen verbessert. Insbesondere die geschwindigkeitsreduzierte Einbahnstraßenregelung und die geregelten Stellplätze für Reisebusse werden diesem Anliegen gerecht.
7. Begrüßt wird in diesem Zusammenhang auch die Errichtung eines öffentlichen WC sowie überdachter Fahrradabstellplätze.

II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan – Teil A:

8. Der eher gering dimensionierte Müllstandplatz im Einfahrtbereich bedarf einer intensiven Eingrünung bzw. Sichtschutzgestaltung aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Spitzhaus, ggf. sollte eine Anordnung unweit der geplanten WC- anlagen geprüft werden, sofern eine störungsfreie Entsorgungslogistik gewährleistet werden kann.
9. Angesichts des inhomogenen Gebäudebestandes sowie der notwendigen Einschränkung der Höhen bezüglich der Hangkante ist die alleinige Festsetzung von 9m Gebäudehöhe ohne Geschosszahl nachvollziehbar.
10. Die beabsichtigte GRZ von 0,3 sollte keinesfalls überschritten werden.

III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

11. Zu 1.6: die Festsetzungen zur Versickerung/ Retentionsgraben sind bisher vermutlich nur auf den nördlichen Straßen- und Busstellplatzbereich bezogen und müssen auf den Parkplatzbereich erweitert werden. Diese Festsetzungen bedürfen des Nachweises, dass dies prinzipiell an dem Standort möglich ist. *Laut Umweltbericht befindet sich das B-Plangebiet „im Bereich des Meißner Syenites, der ... von Löß- und Hanglehmen überlagert wird“ + „das Wasserspeichervermögen der Böden wird unter Bezug auf die Bodenkonzeptkarte ... als „mittel“ bis „hoch“ bewertet.“* Ein Baugrundgutachten ist offenbar nicht vorhanden und auch im Umweltbericht nicht benannt. Aussagen zur tatsächlichen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind aus dem Bericht nicht ablesbar. Die diesbezügliche Beurteilung des Plangebietes steht demnach noch aus. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteiles ist aus unserer Sicht eine vollständige Versickerung der Parkplatzanlage fraglich.
12. Zu 1.9.: die Festsetzungen zum Artenschutz werden begrüßt.
13. Zu 1.10.2: die Festsetzungen zu den Anpflanzungen auf den Wohngrundstücken müssen bezüglich der anzusetzenden nicht überbaubaren Flächen optimiert werden. Bei Grundstückgrößen der Neubauf Flächen von ca. 180m² bis 315m² verbleiben nur ca.

125m² bis 220m² nicht überbaubare Flächen, d.h. es wären nur auf zwei Grundstücken je 1 Baum zu pflanzen. Die Festsetzung sollte lauten ..."je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Stück Laubbaumoder mindestens 1 Stück Obstbaum" zu pflanzen, so sind zumindest 6 Bäume gesichert und zumutbar. Bei den Bestandsgrundstücken ist ein ausreichender Baumbestand vorhanden.

14. Zu 1.10.3: das Anpflanzen von Ebereschen ist zu überprüfen. Die Standortbedingungen sind für die gewählte Art nicht optimal und bei ungünstigeren Bedingungen und bei längeren sommerlichen Trockenperioden, wie wir diese gerade erleben, reagiert die Art empfindlich und ist dürregefährdet. Auch ist deren Windresistenz nur durchschnittlich und angesichts der windoffenen Lage ist der Begrünungserfolg zweifelhaft.
15. Zu 1.10.5/6: die Anpflanzungen von Streuobstflächen sind positiv zu bewerten, auch sollte die vorhandene Streuobstfläche nordwestlich der Spitzhausstraße (außerhalb des Plangebietes) wieder ergänzt werden.
16. Es fehlen Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung der Stellplatzflächen.

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

17. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind bezüglich Fassaden- und Dachformen und -materialien sehr allgemein gehalten. Die Vorgaben der Satzung des Denkmalschutzgebietes sollten differenzierter angewendet werden.

V. Bedenken und Hinweise Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise – Teil B:

18. Die Hinweise zur Versickerung sind als Festsetzungen aufzunehmen. (Diese Festsetzungen bedürfen des Nachweises, dass dies prinzipiell an dem Standort möglich ist.) Nur so kann das unter 4.1. beschriebene Ziel auch verwirklicht werden.“ *Gleichsam ist es Ziel, die Oberflächenentwässerung der (Teil-)Versiegelungsflächen möglichst naturnah u.a. über einen Retentionsgraben zu realisieren; ergänzt wird dieser durch Versickerungskästen- bzw. -rigolen unterhalb der Parkplatzflächen“.*

VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung – Teil C:

19. Zu 4.1.: es besteht ein Widerspruch zwischen dem Planungsziel Versickerung und den Festsetzungen zur Versickerung- siehe Punkte 11, 16 und 18. Es fehlen Festsetzungen zur teilversiegelten bzw. versickerungsfähigen Ausführung von Verkehrsflächen.
20. Zu 5.1.6. Flächen für die Abwasserentsorgung: da aufgrund der Leitungslängen und -verlegetiefen bezweifelt wird, dass das Oberflächenwasser vom Parkplatz bis zu dem bestehenden Graben nordöstlich der Spitzhausstraße geleitet werden kann, müssen für den Parkplatz gesonderte Festsetzungen im Sinne der Begründung erfolgen: „*technische Kasten- bzw. Gabionen (?) -Systeme unterhalb des (teil)versiegelten Parkplatzareals“.* Da dem Rechteplan kein vermessungsbasierter Gestaltplan beiliegt, sind die topographischen Bedingungen nicht ablesbar.

21. Zu 5.1.10: in der Begründung wird zwar auf ökologische Ausgleichsflächen verwiesen, aber ohne Darstellung oder Kurzbeschreibung, welche Eingriffe wie ausgeglichen werden, insbesondere wie die unvermeidbaren Eingriffe durch Versiegelung behandelt werden. Laut Umweltbericht müssen besonders durch die Baumaßnahmen (Parkplatz, Bushalte- / Parkbuchten, Verkehrswegesystem) Grünflächen und einzelne Gehölze beseitigt werden.

VII. Bedenken und Hinweise zum Umweltbericht:

22. Der Umweltbericht verweist verbal auf den Grünordnungsplan, auf den Eingriff und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag: *„Planungsziele des ebenfalls zu erstellenden Grünordnungsplanes sind zunächst die Darstellung und Bilanzierung des Eingriffes im Geltungsbereich, eine verbale Beschreibung der Konflikte sowie eine Ableitung von grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befasst sich mit diesem sensiblen naturschutzrechtlichen Aspekt.“* Eine Eingriffsbilanzierung mit Ableitung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht vorhanden. Die Eingriffe sind lediglich verbal benannt. Es ist nicht ablesbar, wie der Versiegelung durch die geplanten neuen Erschließungs- und Nutzungsflächen und Baufeldern der Wohnhäuser Entsiegelungen durch Beseitigung alter Bausubstanz gegenübergestellt werden (Bilanz?). Ebenso ist nicht nachvollziehbar wie sich der Verlust an Gehölzen zur Herstellung der Streuobstwiesen sowie Anpflanzung von neuen Gehölzen verhält. Auf die Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Boden durch die Versiegelung wird nicht Bezug genommen.

23. Ein Baugrundgutachten ist offenbar nicht vorhanden und auch im Umweltbericht nicht benannt. Aussagen zur tatsächlichen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind aus dem Bericht nicht ablesbar. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteiles ist aus unserer Sicht eine vollständige Versickerung der Parkplatzanlage fraglich und ggf. Auf kombinierte Verdunstungs- und Versickerungsanlagen abzustellen. Auch für die neuen Wohngrundstücke ist die Entsorgung des Oberflächenwassers der überbauten Flächen nicht geregelt.

VIII. Bedenken und Hinweise zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

nicht beiliegend und über das Beteiligungsportal nicht verfügbar

Fazit

Die vorgelegte verbindliche Bauleitplanung ist geeignet, das Ziel des vorrangigen Bausiedlungs- und landschaftsgerechter Verkehrsanlagen und das Ziel des nachrangigen Baus von Wohngebäuden in Nachbarschaft des „Spitzhauses“ und des „Bismarckturms“ umzusetzen.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist aus unserer Sicht noch nicht umfassend genug behandelt.

Auch wenn die Fragen des Eingriffs nicht abschließend geklärt sind, ist es begrüßenswert, dass ein knappes Viertel der Flächen mit naturnahen Funktionen und guter Be- und Durchgrünung geschaffen werden.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende
Radebeul, 22.08.2019