



—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

Radebeul, am 15.06.2020

Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 94 "Ehemalige Sektkellerei Bussard" Planstand 28.01.2020

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

I. Grundsätzliche Hinweise:

Wir begrüßen die Fortführung des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan werden die Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie des Denkmalschutzes im Bereich Weinbaufläche rechtskräftig festgeschrieben. Der Weinberg ist gemäß Stellungnahme LRA/ Denkmalschutz vom 28.11.2019 als Kulturdenkmal ergänzt worden. Die landwirtschaftliche Fläche wird für den Weinanbau und vor Bebauung geschützt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes „Historische Weinberglandschaft Radebeul“, das die Weinbaulandschaft mit ihrer Einheit aus Bauwerk und Freiflächen unter Schutz stellt.

Bebauungspläne sind nach BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

In den Bereichen der Bauflächen WA 1 und WA 2 entwickelt sich der vorliegende B-Planentwurf weiterhin nicht aus dem FNP. Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird wie bereits beim Vorentwurf widersprochen!

II. Bedenken und Hinweise zum Planteil A - Rechtsplan:

1. Garagen und Stellplätze für WA 2 sind wie bereits im Vorentwurf nicht dargestellt. Diese Angaben sind im Zuge der Prüfung der GRZ einzutragen.
2. Pflanzgebote sind wie bereits im Vorentwurf nicht dargestellt.
3. Zur Regenwasserbewirtschaftung (Stellungnahme LRA/ Wasser vom 09.11.2019) werden keine Festsetzungen angegeben.

III. Bedenken und Hinweise zum Planteil B – textliche Festsetzungen:

4. zu 1.2.1 WA 1:

Flächenbilanz laut Entwurf B-Plan

lfd	Nutzung	lt. B-Plan in m ²	lt. B-Plan in % (GRZ)	Vorgabe aus FNP	lt. BauNVO §17
1	Bauliche Anlagen	1.800	41 % (0,41)	0,3	0,4
2	Zufahrten, Wege, Terrassen	800	18 %		
3	Summe 1+2	2.600	59% (0,59)	0,45 ¹⁾	0,6 ¹⁾
4	Unbefestigte Fläche = „gärtnerisches Grün“	1.800	41%		
	Gesamt	4.400	100%		

Flächenbilanz Bestand laut Luftbild (Siehe Anlage 1)

lfd	Nutzung	Bestand ca. m ²	Bestand in %	Vorgabe FNP	Festsetzg. B-Plan	ltBauN- VO§17
1	Bauliche Anlagen	1.900	43 %	30 %	41 %	40 %
2	Zufahrten, Wege	1.000	23 %			
3	Summe 1+2	2.900	66 %	45% ¹⁾	59% ¹⁾	60% ¹⁾
4	Unbefestigte Fläche = „gärtnerisches Grün“	1.500	34 %			
	Gesamt	4.400	100%			

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird widersprochen. Im FNP wurde explizit die GRZ von 0,3 festgeschrieben, um den charakteristischen hohen Grünanteil der Niederlößnitz zu sichern.

Unter Berücksichtigung der lt. BauNVO zulässigen Überschreitung für Zufahrten, Nebenanlage etc. um 50% sind für die Flächen aus Zeile 1 und 2 ist max. eine GRZ von 0,45 zulässig. Die absoluten Flächenfestsetzungen des B-Planes ergeben eine GRZ von 0,59 und überschreiten die Festsetzungen des FNP um 14%!

1) Lt. BauNVO §19 (4) darf die GRZ durch Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlage bis zu 50% überschritten werden, bei GRZ 0,3 ergeben sich 0,45; bei GRZ 0,4 ergeben sich 0,6

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück, so dass die Vorgaben mit dem „Bestand“ zu vergleichen sind. Die Auswertung von Luftbildern ergab eine vorhandene GRZ (incl. Zufahrten, Nebenanlagen etc.) von 0,66. **Der Bestand übersteigt die Vorgaben des FNP um 21%, die Festsetzungen des vorliegenden B-Plan-Entwurfes um 7% und die in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Flächen um 6%! → demnach wäre der Bestand entweder zumindest auf den B-Plan zurückzubauen (überschreitet den FNP), besser auf den FNP und die Denkmalschutzgebietssatzung mit zulässiger Überschreitung = GRZ 0,45.** Dem widerspricht vermutlich die erteilte Baugenehmigung.

Die textlichen Festsetzungen sind – für uns nicht nachvollziehbar - unverändert beibehalten worden. Erläuterungen dazu sind auch in der Begründung nicht enthalten.

zu 1.2.2 WA 2:

Flächenbilanz laut **Entwurf B-Plan**

lfd	Nutzung	lt. B-Plan in m ²	lt. B-Plan % (GRZ)	Vorgabe FNP GRZ	lt. BauNVO §17
1	Bauliche Anlagen	200	25 %(0,3)	0,3	0,4
2	Zufahrten, Wege, Terrassen	200	25 %		
3	Summe 1+2	400	50%(0,50)	0,45¹⁾	0,6 ¹⁾
4	Unbefestigte Fläche = „gärtnerisches Grün“	400	50 %		
	Gesamt	800	100%		

Flächenbilanz **Bestand laut Luftbild** (Siehe Anlage 1)

lfd	Nutzung	ca. m ²	Anteil	Vorgabe FNP	Festsetzg. B-Plan	ltBauN- VO§17
1	Bauliche Anlagen	205	25 %	30 %	25 %	40 %
2	Zufahrten, Wege	360	45 %			
3	Summe 1+2	565	70 %¹⁾	45%. ¹⁾	50 %	60%¹⁾
4	Unbefestigte Fläche = „gärtnerisches Grün“	235	30 %	55 %	50 %	
	Gesamt	800	100%			

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Zufahrten, Nebenanlagen etc. betreffend wird widersprochen. Im FNP ist eine GRZ von 0,3 ausgewiesen. Damit ist eine maximale Überschreitung durch Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 (45%) zulässig.

1) Lt. BauNVO §19 (4) darf die GRZ durch Stellplätze, Zufahrten, Tiefgaragen und Nebenanlage bis zu 50% überschritten werden, bei GRZ 0,3 ergeben sich 0,45; bei GRZ 0,4 ergeben sich 0,6

Die Festsetzungen im B-Plan lassen eine GRZ von 0,50 (50%) zu und überschreiten die des FNP um 5%!

Beim Baugebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück, so dass die Vorgaben mit dem „Bestand“ zu vergleichen sind. Die Auswertung von Luftbildern ergab eine vorhandene GRZ (incl. Zufahrten, Nebenanlagen) von 0,7 (70%). **Der gebaute Bestand übersteigt damit die Vorgaben des FNP um 25%, die Vorgaben des vorliegenden B-Plan-Entwurfes um 20% und die der BauNVO um 10%! → demnach wäre der Bestand zumindest auf den B-Plan zurückzubauen (überschreitet aber den FNP), besser auf den FNP und die Denkmalschutzgebietssatzung mit zulässiger Überschreitung = GRZ 0,45. Dem widerspricht vermutlich die erteilte Baugenehmigung von 2012.**

Die textlichen Festsetzungen sind – für uns nicht nachvollziehbar - unverändert beibehalten worden. Erläuterungen dazu sind auch in der Begründung nicht enthalten.

5. **zu 1.4.2:**Die Größe und Lage der Flächen für Stellplätze und Garagen ist festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen sind – für uns nicht nachvollziehbar - unverändert beibehalten worden. Erläuterungen dazu sind auch in der Begründung nicht enthalten.

6. **zu 1.5.:** Den Festsetzungen 1.5.1. wird zugestimmt. Die bisherige Festsetzung 1.5.2: umfasste lediglich Pflanzbindungen und war daher § 9 (1) Nr. **25b** BauGB zuzuordnen. Warum werden keine Pflanzgebote nach Nr. **25a** bei der ohnehin zu geringen Durchgrünung festgesetzt, zumindest im WA 2?

Die textlichen Festsetzungen wurden formal den Pflanzbindungen zugeordnet, Pflanzgebote wurden leider nicht festgesetzt.

III. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 89 SächsBO)

7. Den Festsetzungen wird zugestimmt.

8. **zu 2.3.1** – Es ist zu ergänzen, dass die Mauerkronen der Einfriedungen nach historischen Vorbildern auszubilden sind. Eine Mauerkrone mit Abdeckungen aus Betonsteinen, Klinker etc. ist zu untersagen.

Die textlichen Festsetzungen sind unverändert beibehalten worden.

IV. Bedenken und Hinweise zur Begründung

9. **Zu 1.** Lediglich der Absatz 2 unter Punkt 1 bezüglich des Denkmalschutzes des Weinberges wurde angepasst. Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom November/ Dezember 2019 sowie auf deren Ergebnisse wurde nicht eingegangen, trotz des hohen öffentlichen Interesses.

10. **Zu 2.** In der Begründung werden umfassend die Entwicklung und die denkmalpflegerische Bedeutung der Gesamtanlage der ehemaligen Kelterei mit Weinberg beschrieben. Auch auf die Vorgaben des Regionalplanes und des FNP wird Bezug genommen. Es wird zutreffend von den ausgewiesenen Flächen für die Wohnnutzung und für die Land-

wirtschaft ausgegangen. Nichtzutreffend ist, dass sich der B-Plan uneingeschränkt aus dem FNP entwickelt, denn dies trifft nur für die Flächennutzungsart Wohnen, nicht für deren Intensität zu, die im FNP eindeutig als „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil, zulässige GRZ 0,3“ beschrieben ist. Die Begründung verschweigt dies hier und auch in den weiteren Ausführungen. Auch nach der Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Begründung auf die schon vorhandene Überziehung der GRZ von 0,3 nicht eingegangen. Die Weinbauflächen entwickeln sich aus dem FNP und LSP.

11. **Zu 3.** Bei der Beschreibung des Plangebietes wird zwar der allgemeine Zustand beschrieben, aber wenig Bezug auf die Bauentwicklungen seit 2001 genommen und auf den damit verbundenen Verlust von unversiegelten Flächen und zahlreichen Großgehölzen.



Quelle: Google earth 08.12.2019 Zustand 30.09.201 und 25.04.2019

12. **Zu 4.1-4.2** Zu dem 2012 errichteten Einfamilienhaus (WA 2) gibt es keine Aussagen zu der Baugenehmigung bzw. der Einhaltung der damaligen Planaussagen und Auflagen. Es ist kaum vorstellbar, dass eine Versiegelung in dem jetzt vorgefundenen Ausmaß bereits Gegenstand einer Baugenehmigung war. Ähnliches trifft auf die Kellerei selber zu (WA 1). Die Umbaumaßnahmen begannen vor 2008. Auch hier gibt es keine Aussagen zu der Baugenehmigung bzw. der Einhaltung der damaligen Planaussagen und Auflagen, insbesondere zu dem jetzt vorgefundenen Ausmaß an Nebengebäuden / Garagen und versiegelten Flächen. Es wird generell eine Flächenbilanz des vorgefundenen Zustandes vermisst, nur so sind die von uns unter Punkt 2 beschriebenen Abweichungen zu erklären. Die jetzigen Festsetzungen sollen den bisherigen Bestand sichern, ohne dessen baurechtliche Genehmigung zu hinterfragen.

Zuerst ist aus unserer Sicht die baurechtlich genehmigte Überbauung zu klären, ehe eine derartige überzogene vorhandene Versiegelung, die den Vorgaben des FNP massiv widerspricht, mit dem vorliegenden B-Plan legitimiert wird. Die Umsetzung der sinnvollen Ziele des Erhalts und der Sicherung des Ensembles Sektkellerei Bussard mit vorgelagertem Weinberg dürfen nicht dazu führen, dass innerhalb des

„Denkmalschutzgebietes Historische Weinberglandschaft“ ein Beispiel unzulässiger und unsinniger Flächenversiegelung Schule macht.

Die Bearbeiter haben sich leider nicht die Mühe gemacht, auf die Baugenehmigungen bzw. die Einhaltung der damaligen Planaussagen und Auflagen Bezug zu nehmen, weder zu dem vorgefundenen Ausmaß an Nebengebäuden / Garagen und versiegelten Flächen noch zu einer Flächenbilanz gibt es ergänzende Aussagen.

13. **Zu 4.4** Bei den „Flächen für Stellplätze und Garagen“ werden die jetzigen Flächen sanktioniert. Die Beschreibung „Die Stellplätze sollen möglichst durch Großgrün gegliedert und beschattet werden“ findet keinen Niederschlag in den Festsetzungen, dort werden lediglich Pflanzbindungen ausgesprochen ohne Aufwertung oder Verbesserung der Ist-situation. Die Festsetzungen wurden nicht ergänzt, somit bleibt der obige Satz zum Großgrün weiter Makulatur.
14. **Zu 4.5** Aus der Begründung ist nun ablesbar, dass die Regenwasserentsorgung über den Mischwasserkanal gesichert ist und Anschlüsse vorhanden sind. In welchem Umfang Regenwasser in den Kanal eingeleitet wird und ob eine Zustimmung der WSR vorliegt, geht aus der Begründung nicht hervor. Entgegen der diesbezüglichen Stellungnahme des LRA / Wasser vom 04.11.2019 sind die um die Entwässerung ergänzten Planunterlagen nicht vorhanden. Nach Abwassersatzung der Stadt Radebeul gilt kein Benutzungszwang für Niederschlagswasser, soweit dieses auf andere Weise ordnungsgemäß beseitigt wird. In diesem Sinne funktioniert zwar die bisherige Entwässerung, mit dem B-Plan wird die Chance auf eine ökologisch verbesserte Situation vertan. Regenwasser auf dem Gelände versickern zu lassen, ist eine naturnahe Methode, die einfach umsetzbar ist. Auf unbefestigten oder durchlässigen Böden kann das Wasser direkt versickern und so das Grundwasser speisen und somit auch dem benachbarten Weinberg zugutekommen sowie das öffentliche Entwässerungssystem entlasten. Die beibehaltene „Soll“-formulierung in der Begründung bezüglich der Zisternen bleibt irrelevant. Es sind weder Zisternen noch Versickerungsanlagen festgesetzt (es gibt ausgenommen der Bestandsbäume weiterhin gar keine umweltrelevanten Festsetzungen zu Boden, Wasser, Klima, Biotopen...). Die geäußerte Empfehlung für eine Entlastung des Abwassersystems bleibt demnach wirkungslos, das wäre nur mittels Festsetzungen zu Versickerungsanlagen umsetzbar. Letztere werden bei Neubauvorhaben in Radebeul sonst grundsätzlich gefordert, bei den hiesigen fast 3500m² aber nicht?
15. **Zu 4.7** Die Aussagen zu den Bestandsbäumen sind den Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zuzuordnen – siehe Festsetzungen. Dies wurde berücksichtigt. Leider werden Neupflanzungen nur auf den Ersatz abgängiger Gehölze bezogen, eine zusätzli-

che Durchgrünung – siehe Punkt 4.4.- bleibt Makulatur. Die ausdrückliche Erhaltung des Weinberges wurde ergänzend zur unveränderten Festsetzung begründet. Es werden keine weiteren umweltrelevanten Festsetzungen zu Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, was angesichts der „Bestandserhaltung“ der jetzigen Nutzung auch nachvollziehbar ist.

16. Zu 5.1.2 und 5.1.3 Zum Maß der baulichen Nutzung gelten die Bedenken unter Punkt 2 und Punkt 9: Der gebaute Bestand übersteigt die Vorgaben des FNP und die Vorgaben des vorliegenden B-Plan-Entwurfes und die der BauNVO → demnach wäre der Bestand zumindest auf den B-Plan zurückzubauen (überschreitet aber den FNP), besser auf den FNP und die Denkmalschutzgebietssatzung mit zulässiger Überschreitung = GRZ 0,45. Zuerst war aus unserer Sicht die baurechtlich genehmigte Überbauung zu klären, ehe eine derartige überzogene vorhandene Versiegelung, die den Vorgaben des FNP massiv widerspricht, mit dem B-Plan legitimiert wird. Die Festsetzungen und die Begründungen sind unverändert. Die überzogene vorhandene Versiegelung wird auch mit dem vorliegenden B-Plan Entwurf legitimiert.

Fazit

Wie bisher begrüßen wir die Aufstellung des Bebauungsplanes und das Ziel die Weinbaufläche rechtskräftig zu sichern. Es bestehen Bedenken zur Festsetzung der Wohnbauflächen. Der B-Plan entwickelt das Maß der Nutzung in WA 1 und WA 2 nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die im B-Plan dargestellten planerischen Abweichungen sind nicht begründet, auch nicht mit einer ggf. nachvollziehbaren Auswertung der vorliegenden Bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen. Da sich das B-Plan-Gebiet im Geltungsbereich des „Denkmalschutzgebietes Historische Weinberglandschaft“ befindet, sind die ausgewiesenen planerischen Überschreitungen auch nicht als Ausnahme zuzulassen. **Die Festsetzungen der Flächenangaben für die Bauflächen sind zu korrigieren und aus dem FNP zu entwickeln!**

Da es sich bei den Bauflächen WA 1 und WA 2 um bereits bebaute Gebiete handelt, ist der Bestand aufzumessen und zu bewerten. Die Auswertung der Luftbilder und die augenscheinliche Prüfung vor Ort (siehe Anlage), lässt eine massive Überschreitung der überbauten und versiegelten Flächen insbesondere im WA 2 vermuten. Die vorhandenen Überschreitungen widersprechen der Denkmalschutzgebietssatzung, wo in §3 c) „die aufgelockerte Bauungsstruktur der historischen Villenviertel ... in ihren jeweiligen Maßverhältnissen von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche“ geschützt ist. Die massive Überbauung und Versiegelung ist auch aus Sicht der Grundwasserneubildung, Regenwasserableitung, des Mikroklimas und Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen unverständlich.

Wie die vorhandene Überschreitungen zu heilen sind, ist mit Stadträten unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erörtern. Insbesondere in WA 2 werden Rückbaumaßnahmen empfohlen.

Der Stadtverwaltung wird empfohlen, Bauvorhaben hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades bereits während der Baugenehmigung zu bewerten sowie nach Fertigstellung zu überprüfen (in Dresden werden hierfür regelmäßig Luftbilder ausgewertet.)

Die Anzahl möglicher Wohneinheiten je Grundstück wird sich bei Einhaltung des FNP, der BauNVO und der Denkmalschutzgebietssatzung nicht zuletzt an der maximal zulässigen versiegelten Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten ergeben müssen.

Im neu vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde im Wesentlichen in der Begründung lediglich der Absatz 2 unter Punkt 1 bezüglich des Denkmalschutzes des Weinberges geändert sowie diesbezüglich der Rechtsplan angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde trotz Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB gerade wegen des hohen öffentlichen Interesses zum Vorentwurf vorgenommen, dies wurde allseits sehr begrüßt. Umso bedauerlicher und ernüchternd ist es, dass auf Hinweise und Bedenken aus der TöB- Beteiligung, auch aus unserer Stellungnahme nicht einmal im Ansatz erläuternd eingegangen worden ist, obwohl der Umgang mit dem Bauensemble und den vorhandenen GRZ-Überschreitungen dem FNP und der Denkmalschutzgebietssatzung widersprechen. Alle unsere bisherigen Hinweise sind unkommentiert übergangen worden. Bleibt letztendlich nur der eine (nicht unwesentliche) Erfolg, dass der Weinberg vor einer Bebauung gesichert wird.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende