

Stadtverwaltung Radebeul
Stadtplanung
Herr Queißer
Pestalozzistr. 8
Radebeul
01445

Radebeul, am 2. 09. 2009

Stellungnahme zur Außenbereichssatzung „Gartenweg“ im OT Wahnsdorf

Wir verweisen ausdrücklich auf unsere, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellte Stellungnahme vom Dezember 2009. Unsere Bedenken zum Vorhaben bestehen unverändert. In der beigefügten Begründung zur Satzung können wir keine hinreichenden Argumente erkennen, um unsere Position zu wandeln.

Zu 2. Art des Gebietes

Wir können den Ausführungen zur „Art des Gebietes“ nicht zustimmen. Die Flurstücke 365/1, 364 sowie 7 (im Bereich der Satzung) werden derzeit als Grünland (landwirtschaftliche Nutzung) bzw. Grünfläche (Gärten) genutzt. Diese Nutzung ist bei der Charakteristik der „Art des Gebietes“ deutlich zu nennen. Zumal sie mit 28% der Satzungsfläche keinen geringfügigen Anteil ausmacht.

Demzufolge handelt es sich aus unserer Sicht nur um einen „teilweise bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist“.

Ob damit rechtlich nach § 35 (6) die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung gegeben sind, scheint uns zweifelhaft.

Zu 3. Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben

Die Satzung widerspricht dem bisherigen Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes und dem Anliegen der Stadt Radebeul, eine weitere Ausuferung der Bebauung und Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Wir sehen in dem aus den 30er Jahren stammenden Siedlungsansatz entlang der Spitzhausstraße eine Splittersiedlung, da sie städtebaulich nicht in die angrenzende Ortslage Wahnsdorf integriert ist.

Mit den Darstellungen in FNP und Landschaftsplan formuliert die Stadt ihren Willen, eine weitere Siedlungstätigkeit in Richtung Spitzhaus zu unterbinden, was wir begrüßen. Bereits durch die viel jüngere Bebauung auf Flurstück 362/3 ist nach unserer Sicht die vorhandene Splittersiedlung verfestigt wurden. Durch die vorliegende Satzung erfolgt eine weitere Verfestigung.

Begründung:

Der in der Begründung formulierten Nachfrage nach Bauland stehen die Argumente der Stadt selbst gegenüber, dass große zusammenhängende Baugebiete wie die Waldstraße freigegeben werden, um eben solche Zersiedlungen der ländlichen und Stadtrandbereiche zu vermeiden. Neben der Waldstraße steht unseres Wissens auch der Paulsberg noch völlig leer und für Bauwillige in ländlicher Gegend zur Verfügung.

Grundsätzlich sollte hinterfragt werden, ob das immer größere Verdichten der Bebauung in Radebeul, insbesondere auch an den Stadträndern, nicht die in der Begründung aufgeführten „Leerstände in stark verlärmten Lagen entlang der Hauptverkehrsstrassen“ zur Folge hat.

In Wahnsdorf ist eine unzureichende Infrastruktur an öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erkennen. Ärzte, Behörden, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind fast ausschließlich per PKW sehr umständlich zu erreichen. Eine Bebauung führt hier unumgänglich zu mehr Verkehr auf den Hauptverkehrsstrassen. Somit besteht aus unserer Sicht im Grundsatz ein Zusammenhang zwischen der Verdichtung am Stadtrand und möglichen folgenden Leerstand an „verlärmten“ Standorten. Uns ist bewusst, dass bei der vorliegenden Satzung von einer relativ geringfügigen Last von ca. 12 PKW ausgegangen werden muss. Diese summiert sich aber mit anderen Bauvorhaben zu einer spürbaren Belastung des Verkehrsnetzes in Radebeul.

Gegen die Satzung sprechen auch die ohnehin schon ausufernde Bebauung im Osten von Wahnsdorf sowie die Gefahr des „schleichenden“ Weiterbauens entlang der Spitzhausstraße und des Gartenweges oder auch des Grauen Presse Weges. Wo soll letztendlich eine für den Bürger nachvollziehbare Grenze gezogen werden?

Die nördlich gelegenen Gärten entlang des Gartenweges wurden im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan bewusst als Grünflächen und somit zur Ortsbildabgrenzung ausgewiesen. Die vorhandene Einzelhausbebauung südlich des Gartenweges und westlich der Spitzhausstraße unterliegt als Landwirtschaftsfläche lediglich dem Bestandschutz und ist momentan eher locker bebaut. Die mit der Außenbereichssatzung bebaubaren neuen Grundstücke tragen heute zum lockeren offenen Ortsrand bei.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nur für das Satzungsgebiet in sich gegeben, aber nicht mit dem angrenzenden Dorfkern von Wahnsdorf und seinen randlichen Gärten. Bereits durch die in dem Gartenstreifen nördlich des Gartenweges erfolgten Bebauungen wurde diese grüne Kante aufgeweicht.

Eine Bebauung der Flurstücksteile 365/1, 364 und des Eckgrundstückes sowie ggf. die Verdichtung der bestehenden baulichen Anlagen der anderen Grundstücke würde eine dem Landschaftsbild widersprechende weitere bauliche Verdichtung und Aufhebung der grünen Ortsränder bedeuten.

Uns ist bewusst, dass das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrandes im Bereich der Spitzhausstrasse bereits größere Störungen aufweist. Doch gerade deshalb - auch im Sinne der Gestaltungsempfehlungen für Wahnsdorf – muss dieser Ortsrand gepflegt und durch Pflanzmaßnahmen besser in die Landschaft eingebunden werden.

Eine Bebauung der Flurstücke 365/1 und 364 wären insbesondere auch wegen des Verlustes der sehr schönen und „öffentlichen“ Blickbeziehung vom Gartenweg zum Spitzhaus aufs Äußerste bedauernswert.

Vom Spitzhaus kommend ist das unbebaute Flurstück 7 städtebaulich immens wichtig, um den Ortsrand überhaupt wahrzunehmen und den Eintritt in die Dorflage zu definieren. Eine Bebauung würde hier das städtebauliche Gefüge empfindlich stören, da die Neubebauung eine eindeutige Konkurrenz zum Ortseingang darstellt - es ergibt sich die typische „Speckgürtel-Situation“.

Wir sehen die Satzung bei allen Argumenten, die auch dafür sprechen, nicht als das richtige Signal für eine dörfliche Randlage an.

Grundsätzlich wenden wir uns somit gegen das Inkrafttreten der vorliegenden Außenbereichssatzung. Trotzdem möchten wir auch zu den baulichen Festsetzungen Stellung beziehen.

Baukörper mit bis zu 150 qm Grundfläche entsprechen nicht der Charakteristik des Gebietes. Die vorhandenen Gebäude entlang der Spitzhausstrasse weisen eine Grundfläche von 80 bis 100 qm auf. Neben der städtebaulichen Unausgewogenheit wird damit auch einer Verdichtung der bestehenden Bebauung durch Anbauten Vorschub geleistet.

Zu 3.4 Dachgestaltung: Die Maximalgröße der „geringfügigen Dachüberstände“ ist klar zu definieren, um eine Kontrollierbarkeit zu ermöglichen. Gleiches gilt für die Verwendung von Gauben.

zu 3.8 Einfriedung: Zur öffentlichen Strasse hin sind die Grundstücke entlang der Grundstücksgrenze einzufrieden.

Dr. Jens Baumann
Vorsitzender
Tel.: 0162-4064826
jensbaumann15@aol.com
www.denkmalneuanradebeul.de

Katja Leiteritz
Stellv. Vorsitzende
Tel.: 836 39 22
k.leiteritz@web.de
www.denkmalneuanradebeul.de