



verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 60 "Weißes Haus"

---

### I. Grundsätzliche Hinweise:

Vorangestellt: Der Bebauungsplan für den Jugendfreizeitstandort Weißes Haus ist begrüßenswert. Leider erfolgte die Auslegung über den Jahreswechsel, was eine bürgerschaftlicher Beteiligung sehr erschwerte.

Planungsziel? Das alleinige Manifestieren des aktuellen Zustandes ohne konkrete Entwicklungsmöglichkeiten der Gebäude und baulichen Anlagen bzw. Ordnung im Sinne dauerhafter konfliktarmer und nachhaltiger Nutzung ist aus unserer Sicht stadtplanerisch nicht ausreichend.

### II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan – Teil A

- Plangebietsgrenze nicht nachvollziehbar (westliche Randfläche Vermarktungshalle ?)
- gemeinsame Erschließung soll planerisch dargestellt werden incl. Klärung Leitungsrechte / Dienstbarkeiten (Flurstück 304/1, ggf. 307/1- siehe Hinweis 3.4.1)

### III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

#### Gesetzliche Grundlagen

- BImSchG (2013) in Verbindung mit 18.BImSchV (2006) als heranzuziehende gesetzliche Grundlage nicht benannt (Bezug zur Freizeitlärmrichtlinie (2015)- vgl. Umweltbericht); Umgebungslärmrichtlinie 2002/49EG (BImSchG §§ 47a bis 47f)

#### Festsetzung 1.1

- keine Nutzungseinschränkungen im Außenbereich

#### Festsetzung 1.4

- Stellplätze, die erforderliche Anzahl der PKW Stellplätze und Fahrradabstellplätze wurden in der Begründung nicht erläutert

#### Festsetzung 1.6

- nicht überbaute und nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen, wurde in der Begründung nicht erläutert; somit entfällt die Skateranlage und das Beachvolleyballfeld, da die Außenspielflächen nicht als bauliche Anlagen festgesetzt oder dargestellt sind

#### IV. Bedenken und Hinweise Begründung – Teil B:

##### Planungsrechtliche Situation

Allein das Auslaufen der zeitlichen Befristung der Nutzung der ehemaligen Gebäude als Jugendfreizeiteinrichtung mit dem 31.01.2016 war Grund für die Auslegung des B-Planes. Lediglich der aktuelle Zustand wird planungsrechtlich gesichert ohne gezielte Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Ordnung im Sinne weiterer dauerhafter konfliktarmer Nutzung.

Die zeitliche Befristung wird aufgehoben. Ein Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird - verständlich nach 10 jähriger Mangelbeseitigung und Erhaltung – nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt. Eine tatsächliche Sanierung und Modernisierung des Gebäudes ist offensichtlich nicht beabsichtigt. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes ist nicht mehr stadtbildbeeinträchtigend, sowohl das Gebäude als auch der Grünflächenzustand können aber auch nicht als positiv stadtbildprägend gelten.

Die Vermarktungshalle bleibt unter Bestandschutz für landwirtschaftliche Nutzung, ist aber durch Einbeziehung der gestalteten Giebelseiten optisch eher dem Freizeitzentrum zuzuordnen.

##### Immissionsschutz

Der Veranstaltungssaal und das Beachvolleyballfeld liegen tatsächlich 130m bis 150m von den Wohngebäuden entfernt. Die Skateranlage und Pkw Stellflächen um 20m näher. „Da nicht die Absicht besteht, Open- air- Veranstaltungen durchzuführen, werden keine Immissionsschutzprobleme durch Lärmbelastung erwartet.“ Unter dieser Voraussetzung wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt, die allein von der Schallabstrahlung durch Pkw sowie dem Eingang zur Diskothek als Hauptlärmquellen ausgeht. Tatsächliche sonstige Außenaktivitäten wie Beachvolleyball (mit Musik), Skateranlage (u.a. Skate- und bmx- events mit Musik) wurden nicht beachtet.

Es wird u.a. von der ohnehin hohen Verkehrsbelegung der Kötzschenbrodaer Straße ausgegangen, „so dass sich der Verkehrslärm durch die Nutzung der Diskothek der Verkehrslärm nicht erhöhen wird“. Hier werden die unterschiedlichen Tages- (Ruhe- und Nacht-) zeiten offensichtlich nicht betrachtet. Die Ergebnisse der aktuellen Lärmkartierungen können nicht eingeflossen sein. Im Sinne des Umweltschutzgutes Mensch ist diese Herangehensweise unzulässig. Sie unterstellt, dass eine weitere Verschlechterung der Umweltsituation hingenommen wird. Die Verträglichkeit nach BImSchG ist umfassend zu prüfen.

Nach dem zusammenfassenden Punkt 4 wird seitens der Gutachter empfohlen, den Aufenthaltsbereich der Besucher vor dem Eingangsbereich auf die NW- Fassadenseite zu verlegen, um die Lärmquelle gegenüber der schutzwürdigen Bebauung und das Konfliktpotenzial zu mindern. Dies ist nicht geschehen, im Gegenteil wurde mit der Skateranlage (ab 2008) gegenüber dem Stand des Gutachtens (2005) im Osten eine weitere Lärmquelle etabliert und fortlaufend ausgebaut. Eine Erläuterung dazu fehlt in der Begründung.

Das Gutachten wurde 2005 erstellt. Es bestehen neue gesetzliche Regelungen mit der aktuellen Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – 18. BImSchV in der Fassung vom 09. Februar **2006** sowie der in Sachsen anzuwendenden Freizeitlärmrichtlinie vom 06. März **2015** (Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI)).

„Grundlage zur Beurteilung der Geräusche durch Freizeitanlagen ist im Freistaat Sachsen der Anhang B (Freizeitlärmrichtlinie) der vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) erarbeiteten Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen. Die darin verankerten Immissionsrichtwerte entsprechen im Wesentlichen den oben genannten Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV. ... Trotz identischer Immissionsrichtwerte werden grundsätzlich an den Betrieb von Freizeitanlagen schärfere Anforderungen gestellt, als an Sportanlagen, denen aufgrund ihres Zweckes ein gewisser »sozialer Bonus« zugestanden wird (zum Beispiel über eine großzügigere Regelung bei »seltene[n] Ereignissen«, Ruhezeitregelung auch an Sonn- und Feiertagen sowie Unterschiede bei der Bewertung der Messgrößen)“.  
<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/3933.htm>

Dass die Prognose zwischenzeitlich durch die Praxis bestätigt ist, ist nicht zutreffend. Das Konfliktpotenzial wurde nicht gemindert, sondern erhöht. Das Gutachten ist nicht aktuell und entsprechend den tatsächlichen örtlichen Bedingungen in Bezug auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen neu aufzustellen.

### Verkehrerschließung

Der geplante öffentliche Radweg muss als Verkehrsfläche in den B-Plan einfließen, da es Randbedingungen durch die zu erhaltenden Hecken, den „Weiberstein“, die Freiflächen des Jugendclubs und die neu ausgewiesene LW-Fläche gibt. Dass es keine zusätzliche Versiegelung durch den Radweg gibt, wird bezweifelt, denn die vorhandenen Betonwege haben lediglich eine Breite von 1,5m bis 2,0m und sind nicht für eine öffentliche Radwegführung geeignet.

Welche Flächen der Erschließung der Vermarktungshalle und dem ruhenden Verkehr abseits der Skateranlage zugerechnet werden ist nicht ablesbar. Zu der erforderlichen Anzahl der Pkw Stellplätze und der Fahrradabstellplätze werden keine Angaben gemacht. In der Schallimmissionsprognose wird von einem Bedarf von 100 Stellplätzen ausgegangen (mind. 2000m<sup>2</sup> Flächenbedarf).

### Grüngestaltung

Die Grünfläche auf der Südseite des Gebäudes besteht nicht nur aus Rasenflächen. Bereits vor 2008 wurden zwei Beachvolleyballfelder angelegt. Es sind nicht „nur jüngere Bäume“ im Bestand.

„Ein Teil der Grünfläche wird zukünftig durch den Eigentümer der Landwirtschaftsfläche genutzt und durch eine Einzäunung von der Grünfläche getrennt“. Diese Festsetzung in der Planzeichnung als LW-Fläche widerspricht dem FNP und schränkt sowohl die Radwegführung im Gebiet ein als auch die Verlagerung der Aufenthaltsbereiche der Besucher auf die NW- Fassadenseite gemäß Punkt 4 Zusammenfassung Schallimmissionsprognose. (s.o.). Die Begründung der LW-Flächen ist nicht nachvollziehbar im Sinne weiterer Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch wenn kein Grünordnungsplan (hier Landschaftsplan ?) im Sinne der Eingriffsregelung benötigt wird, sind grünordnerische Maßnahmen, wie vorgeschlagen, festzusetzen oder zumindest in einem kombinierten Gestaltungs- und Erschließungsplan darzustellen (Grünflächen/ Entsiegelungen – neue Baumpflanzungen/ Stellflächen/ Radwegführung), sonst entsteht kein Planungszwang und keine Ordnung der Parkierung und Erschließung.

## V. Bedenken und Hinweise Umweltbericht:

### 1. Einleitung

#### a) Inhalt/ Ziele

*Siehe oben zu Planungsrechtliche Situation*

#### b) Fachgesetze, Fachpläne

*Siehe oben zu Immissionsschutz*

- das Schallgutachten von 2005 ist veraltet (Umwelt hier Lärm bezüglich Schutzgut Mensch)
- die Gebietseinstufung muss auf Aktualität geprüft werden (Pläne : Realnutzung)
- Umgebungslärm: mit der Richtlinie 2002/49EG wurde der § 47 BImSchG mit den §§ 47a bis 47f neu geregelt, Lärm an Hauptverkehrsstraßen wurde kartiert
- die Skateranlage (ab 2008) kann in Schallgutachten nicht berücksichtigt worden sein, das Gutachten muss unter Beachtung des Umgebungslärmes neu erstellt werden, da sich die Aktivitäten auch auf Nacht- und Ruhezeiten (Sonntage) und Abendstunden (im Sommer nach 22.00 Uhr ausdehnen)
- das östlich benachbarte ehemalige Nebengebäude der Werkstatt Hausnummer 58 wurde nach einem Brand abgerissen, dieses wurde vermutlich im Schallgutachten als Schallbarriere zumindest für die benachbarte Pension/ Gaststätte „Zur Quelle“ berücksichtigt, die Zufahrt liegt näher weiter östlich, als im Gutachten dargestellt; das Gutachten muss unter Beachtung des Abrisses neu erstellt werden
  
- FNP ist nicht benannt: Widerspruch zum FNP: FNP gesamt als SO-gebiet dargestellt, nördlich angrenzend LW, im B-Plan ist südwestliche Teilfläche als Fläche für die LW festgesetzt, Begründung ist nicht nachvollziehbar im Sinne weiterer Entwicklungsmöglichkeiten
  
- LSP ist benannt: Widerspruch zum LSP: LSP nördlich der Kötzschenbrodaer Straße komplett als Flächen für die LW /Erwerbsgartenbau dargestellt; der Zielstellung wird mit dem Sondergebiet **nicht** entsprochen! Der an das LSG und FFH Gebiet angestrebten angrenzenden Nutzung durch extensive Dauergrünlandflächen wird **nicht** entsprochen. Die Konfliktfreiheit bezieht sich nicht auf die geplanten Inhalte des LSP, sondern lediglich auf die aktuelle unveränderte Nutzung.

### 2. Beschreibung Umweltauswirkungen....

#### c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung.....

*Siehe oben zu Immissionsschutz und Fachgesetze, Fachpläne*

Lärmverursachende Veranstaltungen „sollen“ grundsätzlich nur im Gebäude stattfinden. Dem ist nicht so. Diese Festsetzung ist zu treffen! Außenaktivitäten finden ebenso statt (Beachvolleyball, Skateranlage mit entsprechenden Skate und bmx events). In der gesamten Unterlage wird kein Bezug zum Beachvolleyball und zur Skateranlage genommen, die sich seit 2008 auf- und weitergebaut (2013/2014), letztere ist den Wohngebieten zugewandt.

Eine Vermeidung von Pkw Fahrten erfolgt nicht automatisch durch eine „günstige“ Lage an Buslinien (Bus 72, Nachtfahrten nur bis 23.30 Uhr per Linientaxiruf, Bus 327, keine Fahrten nach 18.00 Uhr). Der Jugendclub befindet sich in einer absoluten Randlage des Stadtgebietes von Radebeul.

d) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Variante des Abrisses und Umnutzung in Dauergrünland gemäß LSP wurde nicht betrachtet, sondern nur mit einen möglichen Leerstand, Vandalismus und Vermüllung oder nichtgewollte gewerbliche Nutzung argumentiert. Es ist nicht ablesbar, ob es sich beim Plangebiet um öffentliches oder privates Eigentum handelt. Eine Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftliche Flächen aufgrund der benannten hohen Bodengüte ist nicht von vornherein auszuschließen und ist in die Abwägung zu anderen Varianten zu prüfen.

Eher ist der Begründung zu folgen, dass kein anderes geeignetes Objekt für die Jugend- und Freizeitnutzung verfügbar ist. Welche Untersuchungen dazu in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden, ist der Begründung nicht zu entnehmen.

Die Planung deckt sich **nicht** vollständig mit den Zielen des ENP: FNP gesamt als SO-Gebiet dargestellt, nördlich angrenzend LW, im B-Plan Widerspruch Teilfläche im Westen als Fläche für die LW, die Begründung ist nicht nachvollziehbar im Sinne weiterer Entwicklungsmöglichkeiten und Forderungen Schallschutz (Verlagerung von Außenaktivitäten vor den NW Bereich der Gebäude)

3.zusätzliche Angaben

a) technische Verfahren

*Siehe oben zu Immissionsschutz und Fachgesetze, Fachpläne*  
- Schallgutachten von 2005 veraltet ...

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung ... Monitoring

Die Anwohner sollen sich bei evtl. auftretenden Beeinträchtigungen an das Amt für Bildung, Jugend und Soziales wenden.

Anrufe durch die Anwohner bei der Stadtverwaltung, die bekanntermaßen nicht am Wochenende und nicht am Abend oder in der Nacht erreichbar ist, kann keine ernstgemeinte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen darstellen. Dies ist eindeutig Aufgabe der Stadtverwaltung und dies ist für alle Beteiligten nachvollziehbar zu regeln.

Es ist den Anwohnern nicht zuzumuten, akute Störungen durch die Polizei regeln zu lassen, zumal die Polizei dies inzwischen ablehnt, wie mehrere Anwohner bestätigt haben. Der Bürger wird einerseits in die Rolle des Störenfriedes ohne Verständnis für die Jugend gedrängt, andererseits werden die Leidensfähigkeit des Einzelnen und der Verdruss der Wiederholungen in Kauf genommen.

## **Fazit**

Ein Bebauungsplan zur Sicherung eines Standortes für die Jugendarbeit in Radebeul, für eine kreative Freizeitgestaltung für die Kinder und Jugendlichen ist sinnvoll und begründenswert. Erforderlich ist eine Planung mit Entwicklungsmöglichkeiten der Gebäude und baulichen Anlagen und auch der Freiflächen, verbunden mit einer Ordnung der Nutzungen und Erschließungen und einer Planung im Sinne der Aufwertung eines öffentlichen Standortes und dauerhafter konfliktarmer und nachhaltiger Nutzungen.

Dafür reicht dieser Bebauungsplan nicht aus. Zu argumentieren, dass einzelne Konfliktlösungen nicht über das in einer Stadt zu erwartende Maß hinausgehen, ist bedenklich. Keine Verbesserungen erwirken zu wollen und auch die Vorschläge der, wenn auch veralteten, Schallimmissionsprognose nicht umzusetzen bzw. die Auswirkungen neu untersuchen zu lassen, zeugt von einer sehr einseitigen und kurzfristigen „Sicherungsplanung“, die unserer Stadt nicht gerecht wird.

Gerade weil offenbar kein anderes geeignetes Objekt für die Jugend- und Freizeitnutzung zu finden ist, muss alles getan werden, diesen Standort für alle akzeptabel zu entwickeln.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende