



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 06.12.2019

Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 94 "Ehemalige Sektkellerei Busard" Planstand 22. 08. 2019

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 Bebauungsplan ab. Die Darstellung/ Argumentation entspricht seinem Satzungsziel, „die Erhaltung des besonderen Charakters der Stadt Radebeul zu fördern“.

I. Grundsätzliche Hinweise:

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan werden die Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Weinbaufläche rechtskräftig festgeschrieben. 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 haben sich nach BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

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

II. Bedenken und Hinweise zum Planteil A - Rechtsplan:

1. Garagen und Stellplätze für WA 2 sind nicht dargestellt.

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

2. 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	lt BauNVO §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%!

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.

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

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)	0,45 ¹⁾	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	lt BauNVO §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.

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 vorhanden 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.

2) 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

3. **zu 1.4.2:** Die Größe und Lage der Flächen für Stellplätze und Garagen ist festzusetzen.
4. **zu 1.5.:** Den Festsetzungen 1.5.1. wird zugestimmt. Die Festsetzung 1.5.2: umfasst lediglich Pflanzbindungen und ist 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?

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

5. Den Festsetzungen wird zugestimmt.
6. **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.

IV. Bedenken und Hinweise zur Begründung

7. **Zu 2.** In der Begründung wird 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 Landwirtschaft 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. Die Weinbauflächen entwickeln sich aus dem FNP und LSP.
8. **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

9. **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 Weinbergslandschaft“ ein Beispiel unzulässiger und unsinniger Flächenversiegelung Schule macht.

10. **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.
11. **Zu 4.5** Die Aussage zur „Regenwasserentsorgung“, dass das Regenwasser vorzugsweise in Zisternen zu sammeln ist,um die Entwässerungssysteme in den öffentlichen Straßen zu entlasten, ist zweifach irrelevant. Erstens sind keine Zisternen festgesetzt (es gibt ausgenommen der Bestandsbäume gar keine umweltrelevanten Festsetzungen zu Boden, Wasser, Klima, Biotopen...) und zweitens können Zisternen nicht zum Regenwassermanagement herangezogen werden. Die geäußerte Empfehlung für eine Entlastung des Abwassersystems ist demnach wirkungslos, das wäre nur mittels Festsetzungen zu Versickerungsanlagen umsetzbar.
12. **Zu 4.7** Die Aussagen zu den Bestandsbäume sind den Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zuzuordnen – siehe Festsetzungen. Es werden keine umweltrelevanten Festsetzungen zu Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, was angesichts der „Bestandserhaltung“ der jetzigen Nutzung auch nachvollziehbar ist.

13. **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 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.

Fazit

Wir begrüßen 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 Weinbergslandschaft“ 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 Starkregeneignissen 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.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende