



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

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 95 "Schulstandort Wilhelm Eichler Straße" - Auslage Entwurf -

---

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

### **I. Grundsätzliche Hinweise:**

Grundsätzlich wird die Wahl des Verfahrens als „einfacher Verfahren“ nach §13a BauGB als geeignet angesehen. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist möglich, da Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Schulstandortes ist, d.h. die sinnvolle Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes.

Bedauerlich ist, dass die bereits nach Baugenehmigung vom Mai 2019 realisierte Neubebauung eines Funktionsgebäudes nicht als konkretes Baufeld dargestellt ist und auch weitere maximal zusätzliche Erweiterungen bzw. sonstige Nebenanlagen einbezogen in den B-Plan sind. Der vorliegende B-Plan dient nur dazu, die bereits realisierte Bebauung nachträglich zu legitimieren, nicht aber weitere Bebauungen zu steuern.

Dem Rechtsplan liegen nur die Begründung zur Beurteilung vor.

### **II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan /Teil A und zum Vorhabenplan / Teil C:**

Rechtsplan

1. Die Festsetzung der Flächen entlang der Wilhelm- Eichler Straße als „Flächen für den Gemeinbedarf“ entspricht dem FNP; die Klarstellung der Zweckbestimmung Schule ist berechtigt.

2. Die Festsetzung der GRZ 0,6 für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ widerspricht den Aussagen in der Begründung und ist anhand der zeichnerischen Darstellung nicht nachvollziehbar.
3. Die Festsetzung der bisher nicht überbauten Flächen als „private Grünflächen“ wird zur Sicherung des Schulhofes begrüßt.
4. Positiv anzumerken ist, dass die beiden markanten Großgehölze vor der Schule als Einzelbaumerhalt gekennzeichnet sind, negativ dagegen, dass dies für die Einzelbäume rückwärtig der Schule (außerhalb der Grünfläche) nicht geschehen ist.
5. Bei der Kennzeichnung der Flächen für „besondere bauliche Vorkehrungen...“ sollte auch im Plan auf die hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen werden.

### **III. Bedenken und Hinweise zu den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen / Teil B**

6. Datierung BauGB stimmt nicht- zuletzt geändert: 14.06.2021
7. Datierung BauNVO stimmt nicht- zuletzt geändert: 14.06.2021
8. Datierung SächsBO stimmt nicht- zuletzt geändert: 12.04.2021
9. Abweichend von der BauNVO § 19 (3) wird die GRZ für die Gesamtfläche des Plangebietes berechnet, d.h. incl. der privaten Grünfläche BauNVO § 19 (4). Dies ist widersprüchlich zur zeichnerischen Festsetzung, dort ist die GRZ nur für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit 0,6 festgesetzt. Die abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan sind nicht nachvollziehbar. Gemäß BauNVO § 17 wäre im Sinne eines „sonstiges Sondergebietes“ eine GRZ von 0,8 zulässig. Vor der Neubebauung lag die GRZ für die Gemeinbedarfsflächen überschlagen (anhand Luftbild) bei ca. 0,7, d.h. unter 0,8. Mit der jetzt realisierten Neubebauung ist eine GRZ für die Gemeinbedarfsflächen bei max. 0,8 einhaltbar. Eine „Erlaubnis“ einer GRZ von 0,6 bezogen auf das gesamte Plangebiet ermöglicht darüber hinaus weitere Versiegelungen (bis zu 200m<sup>2</sup>). Das Zusammenziehen der drei Teilflächen ist anhand der baulichen Entwicklung der Flächen seit 2000 und dem konkreten Neubauprojekt zwar nachvollziehbar, aber nicht notwendig. Hilfreich wäre es gewesen, die konkreten Baufelder und Zahlen der tatsächlichen Bebauung darzustellen, ggf. auch deren maximale Erweiterungen bzw. sonstiger Nebenanlagen, zumal der jetzige B-Plan die bereits realisierte Bebauung lediglich nachzeichnet bzw. die bereits erteilte Baugenehmigung nur nachträglich bauplanungsrechtlich sanktioniert. Im Sinne eines flächensparenden Bauens und der Reduzierung bzw. Einhaltung der Versiegelung ist diese Vorgehensweise bei einem öffentlichen Bauvorhaben als sehr kritisch zu betrachten und wenig beispielgebend.
10. Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen müssen zeichnerisch festgesetzt werden, um weitere Überbauungen der vorhandenen Vegetationsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zu verhindern.

#### **IV. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen / Teil B**

11. Die hochwasserangepasste Bauweise ist konkret festzusetzen, da sie vermutlich nur zusätzliche bauliche Anlagen außerhalb des Denkmals umfassen.
12. Im Zusammenhang mit der ungeklärten RW-entsorgung sind zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses Festsetzungen zur Dachbegrünung zumindest der Erweiterungsneubauten und der neuen Verkehrsflächen erforderlich.

#### **V. Bedenken und Hinweise zu den Hinweisen / Teil B**

13. Die Hinweise unter 3.3. zur Entwässerung sind nichtig. Eine Kannbestimmung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht bindend. Angesichts der ggü. dem bisherigen Zustand zunehmenden Versiegelung ist das Oberflächenwasser zumindest der neu überbauten und versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu verringern. Das Zwischenspeichern und die Nutzung als Brauchwasser ist möglich, aber im Sinne einer ordnungsgemäßen Regenwasserbewirtschaftung nicht ausreichend. Eine Versickerung ist zu prüfen und bei geeignetem Baugrund bindend festzusetzen.

#### **VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung**

14. Nach Punkt 1.4.1 ist angegeben, dass die für die Verdichtung des bestehenden Gebietes vorgesehene Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt wird, mit einer Größe von 6.687 m<sup>2</sup> und einer geplanten GRZ von 0,8. Die restlichen Flächen (2.888 m<sup>2</sup>) sind Grünflächen. Diese Erläuterung ist entsprechend BauNVO richtig, widersprechen aber den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen – siehe obige Punkte 2 und 9.
15. Nach Punkt 1.4.1 wird bestätigt, dass zukünftig weitere Flächen versiegelt werden. Um welchen Anteil die Flächen stärker versiegelt werden, wird nicht erläutert, so dass der Ausschluss der „unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Landschaft im Vergleich zum bestehenden Zustand“ nicht tatsächlich nachvollziehbar wird. Es gibt keine Aussagen zum Verlust an Vegetationsflächen, insbesondere von Bäumen und zu deren Ersatz, es gibt keine Anhaltspunkte zum Umgang mit dem Oberflächenwasser im Bestand und mit der Planung, somit ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildung und Beeinflussung der klein-klimatischen Bedingungen auszugehen. Die Begründung, dass sich die zu bebauende Fläche zwischen Bauflächen befindet und zum überwiegenden Teil bereits überbaut ist, ist unzureichend.
16. Im Punkt 1.5.4 wird auf die Lage des B-Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eingegangen und als Prüfergebnis festgehalten, dass keine Gefährdung von Leben bzw. erhebliche Gesundheits- und Sachschäden im Vergleich zu den bisher bestehenden Gefährdungen durch die Planung zu erwarten sind, da die neue Bebauung hochwasserangepasst durchgeführt werden soll. In den Festsetzungen und in der Begründung bleibt of-

fen, wie dies geschieht (und ob dies in der Baugenehmigung vom Mai 2019 so verankert und inzwischen umgesetzt ist). Die zugehörige Festsetzung ist auch für zukünftige Erweiterungen nicht ausreichend konkret.

17. Die Aussagen in 1.5.4, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes sowie der Retentionsraum durch die Realisierung der Planung nur geringfügig beeinflusst werden wird weder quantifiziert, noch werden Aussagen zur konkreten Bauweise gemacht. *„Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt. Durch diese Bauweise werden auch die baulichen Schäden, die bei Eintreten des Bemessungshochwassers zu erwarten wären, gering gehalten“* – wie konkret ?
18. Es werden im Abschnitt 2 keine Aussagen zum Baugrund und zum Grundwasser getroffen, obwohl davon auszugehen ist, dass im Zuge des Bauantrages zum Funktionsgebäudes ausreichende Unterlagen vorliegen. Die Grundwassersituation ist anhand der Karten des Umweltministeriums Sachsen abfragbar. Die nächstliegende GW- meßstelle liegt nur ca. 350m westlich des Plangebietes mit einer vergleichbaren GOK. Zusammen mit dem Baugrund wäre hier zumindest eine prinzipielle Machbarkeit der Versickerung ableitbar.

## **VII. Bedenken und Hinweise zur Begründung der Festsetzungen**

19. siehe Punkte 2., 9. und 14: GRZ 0,6: *„Dabei werden die drei Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche behandelt als wäre es ein Baugrundstück im Sinne der bestehenden Vereinigungsbaulast. Diese Festsetzung ermöglicht die optimale Nutzung der vorderen Grundstücksbereiche bei gleichzeitiger Sicherung des Schulhofes“* Diese Begründung ist unzureichend, die GRZ von 0,8 bei den Gemeinbedarfsflächen ist dafür ausreichend und verhindert weitere Versiegelungen.
20. Zu 3.3. siehe Punkte 11 und 16 hochwasserangepasste Bauweise; Es sind in der Begründung diverse konstruktive und sonstige Belange zur Schadensvermeidung benannt, nichts davon ist festgesetzt, auch nicht erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des verlorengehenden Retentionsvolumens, somit sind die Festsetzungen unzureichend.
21. Zu 4. Niederschlagswasser siehe Punkte 12., 13. und 15. Angesichts der Aussagen: *„Das Grundstück ist an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen, der jedoch in Spitzenzeiten an der Grenze der Aufnahmefähigkeit ist. Deshalb sollte versucht werden, möglichst hohe Anteile des Niederschlagswassers von den Dachflächen und versiegelten Flächen in Zisternen o.ä. zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung zu nutzen...“*. Das Niederschlagswasser ist zwingend auf dem Grundstück zurückzuhalten mit entsprechenden Versickerungsanlagen. Es sind konkrete Festsetzungen hierfür erforderlich und machbar.

## **Fazit**

Das Instrument des B-Planes zur Steuerung der Bebauung ist nicht ausreichend genutzt worden. Konkrete Baufelder und Nebenanlagen sind angesichts des bereits realisierten Neubaus darzustellen und auch weitere maximal zusätzliche Erweiterungen bzw. weitere Nebenanlagen einzubeziehen.

Wir empfehlen angesichts der ungelösten Regenwasserbewirtschaftung eine Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Die GRZ von 0,8 ist auf die Flächen des Gemeinbedarfes festzusetzen.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender  
Radebeul, 12.07.2021

Stellv. Vereinsvorsitzende  
Radebeul, 12.07.2021