

-verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.-
c/o Jörg Peter Müller - Bennostraße 23 - 01445 Radebeul

Stadtverwaltung Radebeul
Stadtentwicklung/ Projekt- und Investitionsleitstelle
Herr Queißer
Pestalozzistr. 8
01445 Radebeul

Radebeul, am 21.01.2020

Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 101 "Zillerstraße / Makarenkostraße" Planstand 17.08.2021

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 Aufstellung des Bebauungsplanes im Villengebiet Niederlößnitz. Durch den Bebauungsplan werden die Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP) fort- und rechtskräftig festgeschrieben. Gemäß FNP ist das Plangebiet als Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil und einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 charakterisiert. Die WA 1- und WA 2 - Bauflächen entwickeln sich nach dem vorliegenden B-Planentwurf aus dem FNP mit dem Ziel das historisch gewachsene, aufgelockerte und durchgrünte Stadtbild zu erhalten und insbesondere wertvolle rückwärtige Grün- und Freibereiche als begrünte „Innenbereiche“ zu schützen.

Bei dem zu erwartenden Nachverdichtungsdruck sind die Chancen der Sicherung der wesentlichen Grünstrukturen im Bebauungsplan jedoch nicht ausreichend genutzt worden. Wichtige erhaltenswerte private Grünflächen und Einzelbäume können per B-Plan geschützt werden, dazu bedarf es einer diesbezüglichen Bestandsaufnahme und daraus resultierende Festsetzungen.

Die Begrenzungen der Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche bzw. der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden sowohl bezüglich des Erhalts des Gebietscharakters als auch der Begrenzung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Wohnstraßen begrüßt.

- Seite 1 -

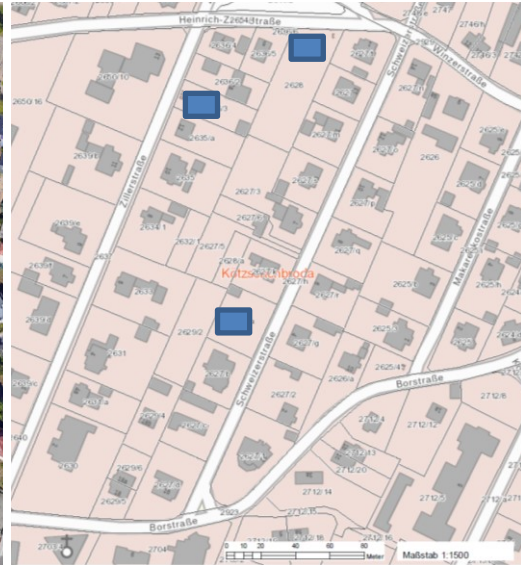
Datenschutzhinweis: Wir haben Ihre Kontaktdaten in unserer Datenbank gespeichert, um Sie über unsere Aktivitäten informieren zu können. Eine Weitergabe an Dritte ist ausgeschlossen. Sie können diese Daten jederzeit ändern bzw. löschen lassen. Schreiben Sie uns dazu bitte eine E-Mail an email@denkmalneuanradebeul.de - www.denkmalneuanradebeul.de

Bankverbindung: Sparkasse Meißen - IBAN DE45 8505 5000 3011 0054 69

Dies ist ein auch für andere Wohngebiete und Einzelbauvorhaben wichtiges Kriterium. Positiv ist ebenfalls die Einschränkung der Abgrabungen und Aufschüttungen zu bewerten.



Quellen: google earth 18.06.2021




geoportal sachsen 04.11.2021

II. Bedenken und Hinweise zum Planteil A - Rechtsplan:

1. Die Bauflächen werden zeichnerisch komplett als WA- Flächen festgesetzt, somit werden wichtige erhaltenswerte private Grünflächen nicht gesondert gewürdigt und als private Grünflächen explizit geschützt wie z.B. Teile der Villengärten Flurstück 2630 und 2627/2 ○
2. Die Baugrenzen (violett statt blau?) und -linien werden entlang der Ziller-, Schweizer- und Makarenkostraße durchgezogen, so dass wesentliche straßenzugewandte stadtraumprägende Großgehölze ebenfalls nicht ergänzend explizit geschützt werden. ○
3. Wesentliche stadtraumprägende Großgehölze der Vorgärten werden ebenfalls nicht ergänzend explizit geschützt. ○
4. Zum Maß der baulichen Nutzung, zumindest für die relevanten unbebauten Flurstücke, werden keine Angaben gemacht.
5. Die Freigabe von Garagen und Stellplätzen in der Rücklage Flurstück 2615/3 widerspricht dem B-Plan Ziel
6. Pflanzbindungen für wesentliche Großgehölze sind wie bereits unter 3 und 4 benannt nicht aufgenommen, der Gehölzschutz wird ausschließlich über die Gehölzschutzsatzung geregelt.

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

7. **zu 1.2.2:** Das Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,0m ist angesichts der Gebäudetiefen zu hoch gewählt und sanktioniert die bereits im Iststand sichtbaren überdimensionierten Balkons. Ein Überschreiten um bis zu 1,5m ist ausreichend.

8. **zu 1.3.1:** „Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO). „ → ergänzen um: „außerhalb der Wurzelbereiche der Großgehölze“
9. **zu 1.4.1:** „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO) → ergänzen um: „außerhalb der Wurzelbereiche der Großgehölze“
10. Für die bisher unbebauten Flurstücke 2628, 2636 /3 und 2627/a fehlen konkrete Festsetzungen bzw. Nutzungsschablonen 

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

11. Den Festsetzungen wird zugestimmt.

V. Bedenken und Hinweise zur Begründung

12. **zu 1.** Der Geltungsbereich des B-Planes ist nachvollziehbar
13. **zu 2.** Die Ziele des B-Planes bezüglich der Sicherung des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbildes sowie dem Erhalt der durch Bebauung eingefassten Grün- und Freibereiche sind nachvollziehbar, wie unter I. beschrieben aber nicht konsequent umgesetzt. In der Begründung werden Charakteristika des Gebietes benannt u.a. das „zweigeschossige Wohnhaus mit Dach als Einzelhaus“. Um dies für die unbebauten Flurstücke 2628, 2636 /3 und 2627/a fortzusetzen, fehlen konkrete Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform, straßenseitige Breite sowie zulässiger GRZ 0,3 bzw. Nutzungsschablonen. Somit können bestimmte, in der jeweiligen städtebaulichen Situation unerwünschte, bauliche Nutzungen **vor** Bauantragsstellung verhindert werden

VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung der Festsetzungen

14. **zu 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung:** Der Begründung, dass „aufgrund der innerstädtischen Lage und der kaum noch vorhandenen Baulücken im Plangebiet ...für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung kein Erfordernis (besteht)“ und „eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht erforderlich“ ist, wird nicht gefolgt – siehe Punkt 12 (Nutzungsschablonen für relevante unbebaute Flurstücke). Das Maß der baulichen Nutzung muss analog Punkt 13 festgeschrieben werden.
15. **zu 4.1.2. Flächen für Stellplätze und Garagen:** Während sich die Umgrenzungen für die Flächen von Garagen und Stellplätzen in den Flurstücken 2629/4 und 2627/1 aus dem

Bestand erschließen, bleibt die Festsetzung für die Rücklage Flurstück 2615/3 unbegründet angesichts des Erhaltungszieles der „begrünteren Innenbereiche“.

Fazit

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Villengebiet Niederlößnitz. Es bestehen Bedenken zur Sicherung der wesentlichen Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet sowie bezüglich fehlender Angaben zum Maß der baulichen Nutzung, zumindest für die relevanten unbebauten Flurstücke. Die Begrenzungen der Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche bzw. der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden sowohl bezüglich des Erhalts des Gebietscharakters als auch der Begrenzung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Wohnstraßen begrüßt und als wichtiges Kriterium auch für andere Bauvorhaben angesehen.

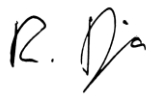
Mit freundlichen Grüßen



Jens Baumann
Vorstand



Grit Heinrich
Stellvertreterin



Robert Bialek
Stellvertreter



Thomas Scharrer
Stellvertreter



Jörg Peter Müller
Schatzmeister