

Große Kreisstadt Radebeul  
Referent für Standortentwicklung  
Herr Queißer  
Pestalozzistr. 6  
01445 Radebeul

27.02.2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 „Sanierung Bilz - Sanatorium“  
**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Queißer,

für die Möglichkeit, zum o. g. Planentwurf Stellung zu beziehen, möchten wir uns bedanken.

Seitens des **verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.** werden zum vorliegenden Entwurf folgende Hinweise und Bedenken hervorgebracht:

Den Punkt 1 unseres Schreibens vom 15.05.06 sehen wir nicht, wie in den Abwägungsunterlagen erwähnt, als „Anregung“, sondern als klar formulierten Einwand. Dabei ging es um die Überdimensionierung und willkürliche Positionierung der Baufelder 3 und 4, welche den landschaftlich geprägten Taleinschnitt beeinträchtigen und eine große Anzahl von Baumfällungen zur Folge haben. Im neuen Planentwurf (2. Auslegung) ist nur eine geringfügige Verkleinerung der Bauflächen 3 und 4 zu verzeichnen, die nichts an den grundlegenden Sachverhalten ändert. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die geplanten Neubauten in diesem topografisch/ landschaftlich sensiblen Bereich ohne Schnittdarstellungen sachgerecht beurteilt werden konnten.

Baufeld 4 wird als städtebaulich und landschaftlich problematisch angesehen und sollte komplett entfallen. Dieses Baufeld riegelt den Talgrund ab. Eine Überschneidung der Baufläche mit dem FFH – Gebiet (vgl. Plandarstellung) ist unzulässig.

Bei Baufeld 3 unterschreitet der Abstand zur vorhandenen Baufläche bereits deutlich die gemäß Sächs. Waldgesetz geforderten Mindestabstände zwischen Waldgrenze und neuen Baukörpern. Durch die in der neuen Planung noch davor geplante Ausgleichsfläche (Waldaufforstung) wird diese Situation deutlich verschärft. Die neue Waldgrenze befindet sich dann unmittelbar neben der Baufläche 3; das ist unzulässig. Da durch die Tallage und den umgebenden Baumbestand schon eine starke Verschattung gegeben ist, wird diese Situation infolge der Neuaufforstung noch verschärft.

Die neuen Baufelder befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet Lößnitz, im Denkmalschutzgebiet, im FFH-Gebiet und grenzen an § 26 – Biotope. Trotz zahlreicher Restriktionen soll eine ergänzende Neubebauung durchgesetzt werden. Wir befürchten vor allem eine Signal- und Beispielwirkung für benachbarte, ebenso landschaftlich wertvolle und stadtbildprägende Bereiche. Das Argument, aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes der Altbausubstanz eine Neubebauung in hoch sensiblen Freiräumen zur Grundbedingung für ein Vorhaben zu erklären, wird zukünftig noch öfter bemüht werden. Der **verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.** sieht hierin eine Gefahr für den satzungsgemäßen Erhalt der Eigenart und Schönheit unserer Radebeuler Kulturlandschaft.

Die genannten Traufhöhen lassen im Bezug zu den angegebenen Geländehöhen eine Dreigeschossigkeit der Bebauung zu (175 m Geländehöhe, Traufe 184,5 m). Damit sind die Festlegungen (2 Geschosse) widersprüchlich.

Wir halten es für unerlässlich, in der Umgebung des Denkmalensembles eindeutige Festsetzungen für die Baufelder zu treffen. Die bisherigen Angaben sind willkürlich und erlauben verschiedene Geschossigkeiten und Dachformen. Sollte das Baufeld 4 dennoch realisiert werden, ist eine einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung durchzusetzen.

Unter Punkt 2.1.2. (S. 18) der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass Eingriffe und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen sind. Allerdings wurde in den nachfolgenden Festsetzungen auf die Festlegung von Zeiträumen für die Realisierung von grünordnerischen und naturschutzfachlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Diese Termine müssen ergänzt werden.

Sonstige Hinweise:

Die Aussagen unter Punkt 1.2.4. hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Radebeul wurden nicht aktualisiert. Es wird noch immer auf den übergeleiteten Generalbebauungsplan und den FNP- Entwurfsstand von 2003 verwiesen. Dabei erfolgte bereits am 01.05.06 die öffentliche Bekanntmachung des nunmehr rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jens Baumann  
Vereinsvorsitzender  
Tel.: 564-3157, 0162-4064826  
[jensbaumann15@aol.com](mailto:jensbaumann15@aol.com)  
[jens.baumann@smi.sachsen.de](mailto:jens.baumann@smi.sachsen.de)