



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 11.07.2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 85 "Zinzendorfstraße 16/ „Kolbe-Villa“"

I. Grundsätzliche Hinweise:

1. Die Festsetzungen als Wohngebiet und Parkanlage entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP).
2. Die Planungsabsicht der Erhaltung und der Wiederbelebung des hochwertigen städtebaulichen Ensembles aus stadtbildprägender denkmalgeschützter Villa und zugehörigem Kutscherhaus sowie dem umgebenden großzügigen Gartendenkmal wird unsererseits sehr begrüßt, in der Hoffnung dass der weitere Verfall der Anlage verhindert wird.
3. Die Wahl des einfachen Verfahrens erscheint gerechtfertigt, auch im Sinne des Absehens von einer ausführlichen Umweltprüfung.
4. Nicht nachvollziehbar ist aber, dass den Belangen des Artenschutzes keine Bedeutung eingeräumt worden ist. Es ist bei dem langen Leerstand vermutlich mit Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen, so dass zumindest eine artenschutzfachliche Prüfung erforderlich wird.

II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan – Teil A:

5. Den Darstellungen Teil A (Rechtsplan) ist anhand der Baulinien zu entnehmen, dass es sich um zwei zu erhaltende Denkmalgebäude (Villa und Kutscherhaus) und anhand der Baugrenzen und Baufelder, dass es sich um eine Angebotsplanung für Anbauten an das Hauptgebäude handelt sowie, dass die vorhandene Erschließungen genutzt werden sollen. Im Sinne der Nutzung einer Baulandreserve sowie der Erhaltung der Parkanlage ist dies angemessen.

6. Nicht nachvollziehbar ist, dass keine Darstellungen zur Erhaltung von markanten parkbestimmenden Großgehölzen enthalten sind. Die alleinige Darstellung als Parkanlage ist aus unserer Sicht unzureichend.

III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

7. Es fehlen Festsetzungen- siehe II - Rechtsplan zu Pflanzbindungen und –geboten. Die alleinige Festsetzung unter 1.1.4 zu „... *parkverträglichen Nutzungen*“ ist unzureichend.
8. Die Festsetzungen (1.6.1) zur Bodenentsiegelung und zum Abbruch sind zu begrüßen, aber sehr allgemein formuliert: „*Bodenversiegelungen... sind... nach Möglichkeit ... grundhaft zu entfernen.*“ Da keine Bestandserfassung beiliegt ist der Umfang nicht erkennbar.
9. Da die Freiflächen unter Gartendenkmalschutz stehen, ist für das gesamte Wegekonzept (1.6.2) eine entsprechend begründete und mit der Denkmalpflege abgestimmte Freiflächenplanung zu fordern. Die Festsetzungen sind zu allgemein formuliert: „...*sind in weitgehend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen*“.
10. Gleiches trifft auf die Einbauten unter 1.6.3. zu
11. Da die Freiflächen unter Gartendenkmalschutz stehen, ist für das gesamte Bepflanzungskonzept (1.7.1/1.7.2) ebenfalls eine entsprechend begründete und mit der Denkmalpflege abgestimmte Freiflächenplanung zu fordern. Die Festsetzungen sind zu allgemein formuliert: „...*sind nach gartendenkmalpflegerischen Vorgaben geeignete Anpflanzungen/ Pflanzenerhaltungen vorzunehmen*“. Voraussetzung ist eine detaillierte Bestandserfassung und ein Abgleich mit historischen Vorlagen. Gleichzeitig sind Belange des Artenschutzes zu beachten.

IV. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:

12. Siehe Punkt 7: Da die Freiflächen unter Gartendenkmalschutz stehen, ist für das gesamte Wegekonzept auch bezüglich der Materialien (2.2.1) eine mit der Denkmalpflege abgestimmte Freiflächenplanung zu fordern. Die Festsetzungen sind zu allgemein formuliert: „*Die Oberflächensind in geeigneter Art und Weise mit Pflasterbelägen zu versehen.*“;
13. Gleiches trifft auf die Gestaltung der Nebenanlagen (2.2.2) zu: „*Die Umfassung sind in geeigneter Art und Weise mit Begrünung zu versehen*“.
14. Die Festsetzungen zur denkmalgerechten Erhaltung der Einfriedung begrüßen wir.

V. Hinweise

15. Es gibt keine Aussagen zum Artenschutz.

VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung– Teil C:- hier zum B-Plan

16. Es gibt klare Begründungen der Festsetzungen. Es gibt aber keinen Bezug auf den konkreten Bestand.
17. Unter 5.1.7 wird auf einen „*ggf. vorliegenden bzw. neu zu erstellenden Park-Freianlagenplan*“ verwiesen, „*der durch die Denkmalpflegebehörden als Maßgabe zu setzen ist*“. Aus unserer Sicht kann dieser Plan bereits Gegenstand der Festsetzung sein oder die Festsetzungen müssen konkreter sein.
18. Die Aussagen zum Artenschutz sind unzutreffend. Festsetzungen dazu gibt es nicht. Eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist aus unserer Sicht erforderlich

Fazit

Die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung zur denkmalgerechten Sanierung des schlossähnlichen Villenbaus mit Ziel einer wohnorientierten bzw. wohnverträglichen Wiedernutzung ist dringend erforderlich und zu begrüßen. Auch eine behutsame Nachverdichtung in rückwärtiger Lage der Villa ist sinnvoll. Ebenso die wohnbezogene Nutzung des ehemaligen Kutscherhauses.

Es ist eine Herausforderung, diese Nutzungen in Einklang zu bringen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen an die Gebäude und an den „englischen Landschaftspark“ und somit Villa und Park wieder prägend für das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten.

Es wird daher empfohlen, die Festsetzungen hierzu so konkret wie nur möglich auszuformulieren.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende