

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 64 „Östliche Weinbergstrasse“

Wir befürworten die genannten Planungsziele

- die historische Weinberglandschaft zu schützen,
- keine weitere Verdichtung der Bebauungsstruktur in diesem Bereich zuzulassen und
- stattdessen der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang zu geben.

Der Darstellung der Baulinien direkt um die bestehende Bebauung stimmen wir zu. Rechtlichen Klärungsbedarf besteht aus unserer Sicht bzgl. genehmigter, noch nicht realisierter Vorhaben, die dem B-Plan widersprechen (Erweiterungsbau „Haus in der Sonne“, Stellplätze Nr. 38).

Wir denken, dass ein Hauptproblem des Plangebietes die historische Erschließung durch die Weinbergstrasse darstellt. Dass diese, ebenso wie die südliche Bebauung der Weinbergstrasse, nicht zum B-Plan-Gebiet gehört, ist uns unverständlich. Laut Zielstellung des Denkmalschutzgebietes sind insbesondere auch die historischen Wege, Strassen und Plätze zu schützen, was unsere ungeteilte Zustimmung findet.

Die unter „privaten Grünflächen“ aufgeführte Festsetzung, dass „eine Bebauung, auch mit Nebengebäuden ausgeschlossen wird“, muss ebenfalls bei „öffentlichen Grünflächen“ und „Flächen für Landwirtschaft und Wald“ ausgewiesen werden.

Zu 1.1. Art der baulichen Nutzung

Wir sind der Meinung, dass die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ nicht den Gebietscharakter widerspiegelt. Derzeit ist die weit überwiegende Nutzung der Gebäude durch „Wohnen“ charakterisiert, was zur Erreichung der Planungsziele auch zukünftig gesichert sein muss. Da in „reinen Wohngebieten“ entsprechend §3Abs.3 BauNVO weitere Nutzungen (ausnahmsweise) zugelassen werden können, sehen wir mit der Ausweisung als „reines Wohngebiet“ einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für dieses Gebiet. Die unter §4Abs.(2) 3. BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) und unter §4Abs.(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind - mit Ausnahme von u. U. Gartenbaubetrieben - allesamt in keiner Weise dem Gebiet eigen, noch für dieses wünschenswert.

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die Erschließung des B-Plangebietes über die Weinbergstrasse als unterdimensioniert betrachtet werden muss. Deshalb müssen konsequent nur Nutzungen mit geringem Kfz-Verkehr (sowohl Besucher- als auch Anliegerverkehr) ermöglicht und festgesetzt werden. Lastkraftverkehr über die notwendige Bewirtschaftung der Weinberge hinaus und Busverkehr sind grundsätzlich zu untersagen. Dieses Anliegen ist aus unserer Sicht am ehesten über eine Ausweisung als „reines Wohngebiet“ zu sichern.

Um den Bestand des Weingutes „Drei Herren“ rechtlich zu sichern, was unsere vollste Zustimmung hat, wären - entsprechend der jetzigen Einschränkung bzgl. Tankstellen – „Schankwirtschaften im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang mit angrenzenden Weinbergen“ als ausnahmsweise zulässig zu erklären.

Zu 1.3.1 öffentliche Verkehrsflächen

Aus unserer Sicht wäre es notwendig, die Weinbergstrasse mit in das B-Plan-Gebiet einzu beziehen und als „verkehrsberuhigten Bereich“ auszuweisen.

Grundsätzlich sehen wir die touristische Bedeutung der Weinbergstrasse für Radebeul vom Minckwitzschen Turmhaus bis zur Eduard-Bilz-Strasse. Allerdings sollte konsequent darauf hingewirkt werden, dass diese touristische Nutzung sanft und nichtmotorisiert verläuft, um Konflikte zu vermeiden und den Zielstellungen des Denkmalschutzgebietes und des B-Planes gerecht zu werden.

Zu 1.3.2 private Verkehrsflächen

Wir weisen daraufhin, dass die „eine Einfahrt pro Grundstück von max. 3 m Breite“ durch ein entsprechendes Tor zu verschließen ist.

Zu 1.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Wir befürworten grundsätzlich den Hinweis, dass Nebenanlagen und Stellplätzen so gering wie möglich ausgeführt sein sollten.

Es sollte allerdings festgesetzt werden, dass notwendige Stellplätze bei Neubauten und Sanierungen, die einen wachsenden Stellplatzbedarf (Bewohner und Besucher) zur Folge haben, auf dem Grundstück anzuordnen sind. Es sollten Aussagen zur max. Größe von Stellplatzanlagen je Grundstück getroffen werden, größere Anlagen (z. B. >4 Stellplätze) sollten gegliedert und durchgrünt werden.

Außerdem ist die im Teil C formulierte Abpflanzung von Stellplätzen im Bereich des Vorgartens unter 1.4 festzusetzen.

Wir sehen beim Grundstück Nr. 38 einen erheblichen Konflikt, was die beantragte Anzahl von Stellplätzen als auch deren Lage betrifft. Bei Wohnflächen von 100-200 qm, einer gehobenen Preisklasse und einer Entfernung zum nächsten ÖPNV >600 m ist davon auszugehen, dass 2 Stellplätze pro WE notwendig sind. Der uns vorliegende Stellplatznachweis zeigt 5 Stellplätze für 5 WE. Damit wird eine Verschärfung der Verkehrssituation auf der Weinbergstrasse missbilligend in Kauf genommen und sowohl dem vorliegenden B-Plan als auch der Denkmalschutzgebietssatzung widersprochen. Außerdem befinden sich die Stellplätze außerhalb der Bauflächen des B-Plangebietes.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Stellflächen nur innerhalb der Bauflächen zulässig und nicht zu weit in den Weinbergen anzuordnen sind – zum einen wegen der Blickbeziehungen von der Hangkante aus und zum anderen wegen des Planzieles, „der Entwicklung von Natur und Landschaft Vorrang zu geben“.

Wir sind der Meinung, dass nicht zuletzt über die Stellplatzfrage eine dem Denkmalschutzgebiet gerecht werdende Nutzungseinschränkung erfolgen sollte.

Zu 2.1 Einfriedung

„Eine Hinterpflanzung mit niedrigen Laubhecken ist“ z. B. bis auf Zaunshöhe möglich – „niedrig“ ist genauer zu definieren.

Zu 2.4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sollten grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden, nicht nur „vorzugsweise“.

Zu Teil C

Wir begrüßen eine Aufwertung des Straßenbildes durch Rückbau der Garagenzeile auf dem Flurstück 139b. Allerdings scheint uns die straßenparallele Anordnung von Stellplätzen nicht den notwendigen Bedarf zu decken. Hier sollten von Anbeginn realistische Lösungen gesucht und dargestellt werden.

Wir begrüßen die Aussage, dass bei der Neugestaltung der östlichen Weinbergstrasse berücksichtigt wird, „keine Angebote für vermeidbaren Durchgangsverkehr“ zu machen. Wir sehen ein grundsätzliches Verbot für Durchgangsverkehr allerdings als notwendig und unumgänglich zum Schutz der historischen Erschließung und zur Vermeidung von Verkehrskonflikten.

Radebeul, den 27. April 2010

Dr. Jens Baumann
Tel.: 0162-4064826
jensbaumann15@aol.com
www.denkmalneuanradebeul.de

Katja Leiteritz
Tel.: 836 39 22
k.leiteritz@web.de
www.denkmalneuanradebeul.de