

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadtverwaltung Radebeul
Herr Queißer
Pestalozzistr. 8
01445 Radebeul

Landesverband Sachsen e.V.
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Fon 0371 / 301 477
Fax 0371 / 301 478

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiterin: S. Maier
B. Heyduck

Chemnitz, 30. September 2022

Ihr Zeichen: 020.2

Ihr Schreiben vom 03.08.2022

1. Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Stadt Radebeul – Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Grundlegende Forderungen:

- Es fehlt ein sichtbares, dem Flächennutzungsplan zugrundeliegendes Leitbild für die weitere Entwicklung der Stadt Radebeul! Welche Entwicklung soll mit diesem Flächennutzungsplan ermöglicht werden? Welche Aspekte städtischen Lebens sollen vorrangig gestärkt werden? Angesichts der zu erwartenden gravierenden Auswirkungen des Klimawandels, des Zustroms an aus verschiedensten Regionen Geflüchteten, dem erwarteten Mangel an Fachkräften in nahezu allen Branchen, des demographischen Wandels usw. ist ein „irgendwie so weiter wie bisher“ nicht lösungsorientiert. Der hier vorgelegte Flächennutzungsplan wird Richtschnur für die Flächenentwicklung der Stadt in den nächsten 10 – 15 Jahren sein und muss daher diese zu erwartenden Entwicklungen im Blick haben.
- Es fehlt eine Darlegung, inwieweit der vorgelegte FNP den Zielen des geltenden Regionalplans entspricht.
- Es ist zu prüfen, ob eine Plan - UVP bzw. eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung notwendig ist.
- Die Bebauung von hochwassergefährdeten Gebieten ist grundsätzlich zu unterlassen. Sie sind, soweit noch als Retentionsflächen vorhanden, von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Eine weitere Einengung der Flussaue (=Überschwemmungsbereich) ist nicht hinnehmbar angesichts der mit dem Klimawandel verbundenen wachsenden Gefahr für Extremniederschläge und entsprechender Hochwasserereignisse.

Hausanschrift:
BUND Sachsen e.V.
Str. der Nationen 122
09111 Chemnitz

Bankverbindung:
GLS Bank
IBAN DE57 4306 0967 1162
7482 01
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:
GLS Bank
IBAN DE84 4306 0967 1162
7482 00
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:
Chemnitz VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter
Naturschutzverband nach § 32
Sächsisches Naturschutzgesetz.
Spenden sind steuerabzugsfähig.

- In einer Stadt, die auf die starke Durchgrünung der ausgedehnten Villenviertel so stolz ist, dass sie sich „Gartenstadt“ nennt (obwohl dieser Begriff eigentlich eine grundsätzlich anders geartete Form des Städtebaus meint), sollte mehr als nur eine von vier neuen Wohnbauflächen als W2 (GRZ max. 0,3) ausweisen! Auch Wohngebiete, die evtl. mit Mehrfamilienhäusern oder Geschosswohnungen bebaut werden sollen, sollten in Radebeul über einen erhöhten Grünanteil verfügen. Daher sollten grundsätzlich alle neuen Wohngebiete als W2 mit einer maximalen GRZ von 0,3 ausgewiesen werden.
- Eine Wohnbaufläche ausschließlich für Einfamilienhäuser vorzusehen (W2 N 1), ist angesichts der aktuellen Lage als anachronistisch einzustufen. Was in Radebeul fehlt, sind Flächen, auf denen moderne, bezahlbare Wohnformen wie Mehrgenerationenanlagen, gemeinschaftliches Bauen, Tiny Houses möglich sind. Nur auf diese Weise wird Radebeul auch für Familien mit Kindern attraktiv.
- Eine Ausweisung von Grünflächen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (derzeit Gärten) größerer Grundstücke in locker bebauten Bereichen sollte grundsätzlich in Erwägung gezogen werden, um ein Bauen in zweiter Reihe zu verhindern (weitere Bestandsanpassungen von W2).

Zu den Darstellungen im Änderungskatalog:

- Die Kartenausschnitte (alter und neuer FNP) sind so klein gewählt, dass die Orientierung bis an die Grenze der Unzumutbarkeit erschwert ist. In Einzelfällen sind im Ausschnitt der Neufassung des FNP nur höchst unvollständige Straßennamen enthalten. Im Falle von M N 1 und V N 1 ist auch im Text keine Straße erwähnt, so dass eine Zuordnung außerordentlich mühsam und zeitraubend ist. Dieses Problem sollte redaktionell behoben werden.
- Fotos von Straßenabschnitten sind wenig aussagekräftig, insbesondere da Angaben zum exakten Standort und der Blickrichtung fehlen. Man sieht daher regelmäßig eine beliebige, nur aus dem Text oder den Karten benennbaren Straße mit einigen Häusern. Der Umfang der Bebauung (Anfang bzw. Ende der Häuserzeilen, beidseitige oder einseitige Bebauung, evtl. rückwärtige anschließende Bebauung) ist nicht ersichtlich. Daher sind diese Fotos nicht zweckmäßig. Es sollten grundsätzlich aktuelle Luftbilder verwendet werden, die durch Ausschnittwahl und Darstellung einen Vergleich mit der Karte wesentlich leichter ermöglichen.

Die Begründungen zu den einzelnen Änderungen sind oft sehr dürftig:

- Es fehlen Belege eines konkret zu erwartenden Bedarfs für die Neuausweisung von Wohngebieten bzw. Gewerbegebieten. Insbesondere fehlt der quantitative Beleg für den Bedarf neuer Gewerbegebiete: Wie viele Gewerbegebiete bestehen mit welcher Größe? Wie sind diese ausgelastet? Wie groß ist die Nachfrage? Wie soll das Manko der relativ geringen Größe der auszuweisenden neu-

en Gewerbegebiete ausgeglichen werden? Der Wunsch nach weiteren Gewerbesteuererinnahmen ist nicht ausreichend.

- In Lindenau soll eines von mehreren vorhandenen Wiesengrundstücken als Wohnbaufläche ausgewiesen werden (W2 N 1). Es gibt keine Begründung, warum gerade diese Wiese dafür ausgewählt wurde.
- Der Bedarf für Erweiterungsflächen von Schulen und Kindertagesstätten ist nicht stichhaltig begründet (GB B 2, 3, 4 und GB N 1, 2, 3). Die aktuelle Situation ist dergestalt, dass in diesem Jahr eine erste Kindertagesstätte (Harmoniestraße) mangels Nachfrage geschlossen wurde. Diese Alterskohorte wird ohne nennenswerten Zuzug nicht mehr wachsen, weshalb längerfristig mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen ist. Es ist daher nicht zu erwarten, dass in den nächsten Jahren Bedarf an weiteren Gebäuden besteht. Dennoch ist es richtig, die entsprechenden Flächen von Bebauung freizuhalten. Sie können durchaus auch als Erweiterung der Schulen / Kindertagesstätten dienen, sollten allerdings statt für Neubauten für begrünte Freiflächen (Schulgarten, Biotop) genutzt werden. Diese sollten zugleich als öffentliche Grünflächen zugänglich sein.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

W1 B 4: Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke von W1 B 4 sind durch sehr große, begrünte Gärten gekennzeichnet. Das Gebiet sollte daher entweder als W2 eingestuft werden oder die rückwärtigen Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt werden.

W1 N 1 und W1 N 2: Die Ausweisung dieser Flächen als W1 wird wegen des Verlusts zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzfläche abgelehnt. Die Begründung für W1 N 1 ist nicht richtig: Lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (westlich) und auf der kurzen Nordseite des Bereichs befindet sich derzeit Wohnbebauung. Sie ist also mitnichten von allen Seiten eingefasst. Der bei W1 N 2 postulierte Lückenschluss ergibt sich nur, wenn man diese beiden neuen, unmittelbar aneinander anschließenden Bereiche gemeinsam betrachtet.

W2 B 4: Hier sollte man unbedingt ein Bauen in zweiter Reihe verhindern, indem man die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Grünfläche ausweist.

W2 B 9: Entlang des Gartenwegs handelt es sich bislang um eine lückige Bebauung. Diese „Bestandsanpassung“ ermöglicht daher einzelne neue Bauvorhaben im bisherigen Außenbereich. Eine Verlängerung der Häuserzeile (Lückenschluss zum Rieselgrundweg) ist unbedingt zu verhindern. Dies widerspricht dem Ziel des Regionalplans, gewachsene Dorfränder (hier: Altwahnsdorf, rückwärtige Gärten und Obstgärten) erlebbar zu erhalten.

W2 B 10: Bei den rückwärtig anschließenden Bereichen Richtung Schulstr. und Altwahnsdorf handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Flächen sondern um Gärten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist dementsprechend zu berichtigen.

gen. Eine Verdichtung der Bebauung ist durch die Ausweisung als Grünfläche zu verhindern.

W2 B 11: Auch bei diesem Gebiet ist eine Verdichtung der Bebauung (Bauen in zweiter Reihe) durch die Ausweisung von entsprechenden Grünflächen zu verhindern.

W2 B 13: Die Darstellung zeigt auch eine Bestandsanpassung am Ende der Straße An der Wilhelmshöhe. Diese ist als solche zu kennzeichnen. Eine Verdichtung der Bebauung (Bauen in zweiter Reihe) ist durch die Ausweisung von entsprechenden Grünflächen zu verhindern.

W2 B 16: Hier befindet sich auch ein Obst- und Gemüsegroßhandel! Das Gebiet wäre also als Mischgebiet einzustufen.

W2 B 24: Das Gebiet ist äußerst locker bebaut, eine Verdichtung der Bebauung ist durch Ausweisung von Grünflächen zu verhindern.

W2 B 27: Hier sind bislang nur Einzelgrundstücke bebaut. Es handelt sich daher eher um eine Neuausweisung, da Landwirtschaftsflächen in nicht unerheblichen Umfang betroffen sind. Diese ist allerdings stichhaltig zu begründen.

W2 B 31: In einem Teilbereich dieser Fläche (südlich des Amselwegs) bestehen waldartige Baumbestände. Diese sind zumindest als Grünflächen auszuweisen. Im gesamten Gebiet ist eine Verdichtung der Bebauung wirkungsvoll zu verhindern.

W2 B 34: Auch bei diesem Gebiet ist eine Verdichtung der Bebauung (Bauen in zweiter Reihe) durch die Ausweisung von entsprechenden Grünflächen zu verhindern.

W2 B 35: Hier sind bislang nur Einzelgrundstücke bebaut. Es handelt sich daher eher um eine Neuausweisung. Diese ist allerdings stichhaltig zu begründen.

W2 B 39: Entlang der Oberen Bergstraße zwischen Humboldtstr. und Finstere Gasse befinden sich nordseits Wohnhäuser, hier ist eine Bestandsanpassung angebracht. Entlang der Terrassenstraße ist die Bebauung bisher jedoch äußerst lückig, so dass es sich wohl eher um eine Neuausweisung handelt. Diese ist allerdings stichhaltig zu begründen.

W2 N 1: Es gibt keine Begründung, warum gerade diese Wiese in Lindenau für die Ausweisung eines Neubaugebietes ausgewählt wurde. Zwischen Altlindenau und Buchholzweg gibt es weitere Freiflächen, die sich in ähnlicher Weise eignen dürften. Eine Ungleichbehandlung fördert Begehrlichkeiten; eine komplette Bebauung der entsprechenden Flächen sollte nicht das Ziel sein. Der Charakter der sehr lockeren Bebauung, welche von größeren, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen durchsetzt ist, würde verloren gehen. Lindenau ist zudem nicht gerade optimal an den ÖPNV angeschlossen. Die hier vorgeschlagene „Freifläche“ ist in Teilen landwirtschaftlich genutzt (Grünland), in Teilen Gartenland mit erheblichem Gehölzbestand. Außerdem dürfte es sich um ein gesetzlich geschütztes Offenland – Biotop handeln. Dieses darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Einzelhaussiedlung an dieser Stelle wird abgelehnt.

S B 18: In ähnlicher Weise dient das Areal der Hoflöbnitz als Kultur- und Veranstaltungsort. Eine entsprechende Bezeichnung des dortigen Areals ist daher anzuraten.

S N 1: Die angestrebte Nutzung ist ohne Bebauung oder anderweitige Versiegelung zu ermöglichen, da sich die Fläche im Überschwemmungsgebiet befindet. Außerdem ist die Fläche laut Landschaftsplan Radebeul als stadtklimatisch bedeutender Bereich eingestuft und daher von Bebauung freizuhalten. Im nördlichen Bereich entlang der Fabrikstraße besteht Bebauung. Soll hier entsiegelt werden? Das wäre nach Nutzungsaufgabe zu begrüßen.

S N 2: Die angestrebte Erweiterungsfläche für einen Wirtschaftshof ist zwar dem Erlebnisweingut zuzuordnen, wird aber wohl eher gewerblich genutzt und ist dementsprechend einzustufen. Die bestehenden Häuser Meißner Str. 344 und 346 können dabei wohl kaum ignoriert werden.

G B 2: Zwischen LÖMA-Center und Gebrüder Uibrig liegt eine größere Freifläche. Diese als Gewerbegebiet auszuweisen kommt einer Neuausweisung gleich und ist entsprechend aufzuführen. Sie bedarf allerdings einer stichhaltigen Begründung.

G N 1: Da die Fläche im hochwassergefährdeten Bereich liegt, ist eine weitergehende Versiegelung nicht statthaft. Die Freifläche ist zu erhalten, der Parkplatz möglichst zu entsiegeln. Außerdem ist zu beachten, dass hier gesetzlich geschützte Offenland-Biotopflächen vorhanden sind, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

G N 2: Vorhandene Gehölzbestände sind vom Gewerbegebiet auszunehmen und als Grünfläche auszuweisen.

G N 3: Vorhandener Gehölzbestand ist bei der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets zu erhalten.

M B 4: Die Abgrenzung dieses Gebiets ist zu überprüfen: östlich der Gohliser Straße reicht die vorhandene Bebauung im Süden bis zur Oststraße, im Norden aber nicht bis zur Bahnlinie. Der dortige Gehölzbestand ist als Grünfläche zu erhalten.

M B 5: Eine Tagungsstätte und ein Museum lassen sich bei Abwesenheit von Wohnnutzung wohl kaum als Mischgebiet einstufen.

M B 9: Auch im weiteren Verlauf der Meißner Straße insbesondere in Richtung Hauptstraße findet sich eine entsprechende Nutzungsmischung. Das Mischgebiet sollte daher erweitert werden.

M N 1: Konträre Nutzungen (Gewerbegebiet, Wohnen) sind durch eine Freifläche ausreichend getrennt. Eine Verdeutlichung der Trennung wäre durch eine Vermehrung des Gehölzbestandes sehr gut erreichbar. Hier sollte daher eine Grünfläche ausgewiesen werden. Insbesondere da die Nutzung als Gewerbegebiet ebenfalls eine Neuausweisung (G N 1) und somit noch nicht existent ist! Außerdem liegt die Fläche überwiegend im hochwassergefährdeten Bereich und sollte daher von jeglicher Versiegelung freigehalten werden. Desweiteren dürften hier gesetzlich geschützte Offenland-Biotopflächen betroffen sein, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

GB B 4: Der hinter dem derzeit noch bestehenden Schulgebäude gelegene Wald muss als solcher ausgewiesen und erhalten werden.

GB N 2: Für diesen Bereich, für den der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan bereits gefasst ist, liegt seit 2010 eine Grünflächenplanung vor! Bevor diese Fläche zwecks Zusammenlegung beider Schulstellen des Löbnitz-Gymnasiums bebaut wird, muss eine sinnvolle Nachnutzung der Außenstelle in der Pestalozzistraße gewährleistet sein.

GB N 4: Einer Erweiterung des Freizeitgeländes Krokofit wird nur zugestimmt, wenn dies nicht mit einer weiteren Bebauung einhergeht.

GB N 6: Die vorliegende lockere Wohnbebauung und insbesondere der hohe Grad der Durchgrünung sind zu erhalten. Insbesondere das Vereinshaus kann nicht ohne Ersatz für die Klinik vereinnahmt werden.

GB N 7: Die Fläche sollte in der Tat freigehalten werden, vorzugsweise als Grünfläche, da sie überwiegend als hochwassergefährdet einzustufen ist.

V N 1: Ein „Mobilitätspunkt“ zur Verknüpfung von Individual- und öffentlichem Verkehr an der Tarifzongrenze ist absolut sinnvoll. Der Bedarf dazu besteht ganz offensichtlich. Allerdings ist die Tarifzongrenze an der Forststraße unsinnig. Eine Haltestelle in Richtung Radebeul weiter (die allerdings bei Weiterfahrten bislang ungünstigerweise nicht bedient wird) hat die Straßenbahn mit der Gleisschleife Ost einen Wende- und damit sinnvollen Endpunkt, der bei einer Taktänderung und bei dem Wechsel auf Ersatzverkehr regelmäßig genutzt wird – dann auch mit dorthin verschobener Tarifzongrenze. Es muss darauf gedrungen werden, dass mit dem kommenden Ausbau der Meißner Straße und der Ertüchtigung der Gleisschleife inklusive der Weichen die dortige Haltestelle bei allen Fahrten bedient wird und die Tarifzongrenze dauerhaft an die Gleisschleife verlegt wird. Dementsprechend ist ein Mobilitätspunkt dort einzurichten. Auf die Waldrodung kann damit verzichtet werden.

L B 1: Im Winkel zwischen Sonnenleite und Kiesgrubenweg scheint es sich eher um die rückwärtigen Gärten der straßenbegleitenden Bebauung zu handeln. Diese müssten als Grünfläche ausgewiesen werden.

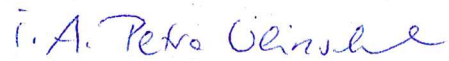
L B 2: Hier handelt es sich tatsächlich kaum um eine Gartenkolonie. Dennoch liegt hier offensichtlich gärtnerische Nutzung vor. Diese sollte als Grünfläche ausgewiesen werden.

Gr B: Größere, bislang nicht überbaute Grundstücksteile (insbesondere Villengärten) sollten grundsätzlich als Grünfläche ausgewiesen werden und so eine weitere Verdichtung der Bebauung verhindert werden.

Gr N 1: Der Bereich ist bereits begrünt, wenn auch nicht „anspruchsvoll gestaltet“. Hier sollte natürlich Gewachsenes erhalten und bestenfalls behutsam aufgewertet bzw. ergänzt werden.

Gr N 3: Auch dieser Bereich ist bereits mit umfangreichem Gehölzbestand einschließlich Großbäumen bewachsen. Statt einer Freizeitanlage sollte hier das Erleben ungestörter natürlicher Prozesse ermöglicht werden.

Mit verBUNDenen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "I. A. Petra Ulirsch". The signature is written in a cursive style.

Stephanie Maier
Landesgeschäftsführerin

