

STADT RADEBEUL



Von den Weinbergen aus bietet sich zu jeder Jahreszeit ein schöner Blick auf Radebeul mit seinen Villengebieten. Damit Grundstücke nicht komplett zugebaut werden, hat die Stadt nun Grundsätze für Neubauprojekte formuliert.

Foto: Arvid Müller

Radebeul gibt sich neue Bauregeln

Das Stadtparlament hat ein Grundsatzpapier verabschiedet, mit der mehr Qualität beim Bauen einziehen soll. Es enthält auch eine Drohung an die Bauherren.

VON SILVIO KUHNERT

Ob die Pläne für den Wasapark, die umstrittenen Neubauten am Augustusweg in Höhe August-Bebel-Straße oder die Petition gegen den Abriss des Einfamilienhauses Fritz-Schulze-Straße 11 sowie zum Villenschutz in der Oberlößnitz - Bauen sorgt seit einiger Zeit für heftige Diskussionen in Radebeul. Vor allem die erwähnten Bauvorhaben empfinden etliche Radebeuler als zu überdimensioniert. Sie beklagen, dass auf den Grundstücken kaum noch Platz für Bäume, Sträucher und Garten bleibt.

Der Stadtrat hat nun in paar Grundregeln für künftiges Bauen in der Lößnitzstadt festgelegt. „Grundsatzpapier zur Sicherung der städtebaulichen Qualität in Radebeul“ lautet der Name. „Es ist ein Schulterschluss von Stadtrat und Verwaltung. Gegenüber Bauherren können wir nun deutlich machen, was wir wollen“, so Baubürgermeister Jörg Müller (parteilos).

Appell an Verantwortung

Gleichzeitig zieht die Stadt sozusagen die Daumenschrauben gegenüber Investoren an. Wer über sein Neubauprojekt nicht verhandeln und partout die Vorgaben nicht einhalten will, dem wird mit einem Bebauungsplan (kurz: B-Plan) sowie einem Bauverbot, im Amtsdeutsch Veränderungsperre genannt, gedroht. Bis so ein B-Planverfahren abgeschlossen ist, vergehen mindestens zwei Jahre.

Das Grundsatzpapier haben Bauverwaltung und die Mitglieder des Bauausschusses auf einer Klausurtagung im vergangenen Sommer erarbeitet. Es umfasst drei Seiten. In den einleitenden Sätzen stellen

sie klar, dass sie neue Gebäude in Radebeul nicht von vornherein ablehnen. „Städte sind nichts Starres. Sie unterliegen einem fortlaufenden Entwicklungs- und Veränderungsprozess“, heißt es da. Dazu gehöre, auch mal Neues zuzulassen.

Es folgt ein Appell an die hohe Verantwortung der Bauherren beim Mitgestalten von Radebeul. Neue Häuser stehen für Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte, prägen damit das Stadtbild und das im positiven wie auch negativem Sinne. Steigende Bodenpreise und die große Nachfrage nach Wohnraum dürften nicht dazu führen, dass die Qualität des Bauens gegen Quantität, also Masse, ausgespielt wird. „Es gilt für die nächsten Jahre, den baukulturellen Anspruch auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten“, steht in dem Papier. Alle Akteure sollen dabei ihr Bewusstsein für die Pflege des Stadtbildes schärfen.

Vier Grundsätze formuliert

Wegen der guten Verkehrsanbindung, der wunderschönen Lage zwischen Elbe und Weinbergen sowie dem vielen Grün zwischen den Häusern, ist Wohnen in Radebeul begehrt. Das macht nicht nur Bauland teuer, sondern garantiert auch hohe Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken. Bei einigen umstrittenen Bauprojekten, wie zum Beispiel die bereits erwähnten am Augustusweg oder an der Ecke Meißner Straße, Friedsteinstraße, wurden nach dem Eigentümerwechsel, die darauf befindlichen Häuser abgerissen und an deren Stelle größere Neubauten gesetzt. Daher appellieren Stadtrat und Verwaltung auch an die Radebeuler Hausbesitzer: „Jeder, der in Radebeul ein Grundstück verkauft, verkauft auch ein Stück Radebeul.“ Er profitiert von dem guten Ruf sowie der vorhandenen Baukultur, beispielsweise der Villengebiete, und trägt damit ebenso Verantwortung für die weitere Entwicklung der Stadt.

Vier Grundsätze zum Bauen haben Verwaltung und Stadtrat formuliert. Die erste Regel lautet: „Grünstrukturen sichern und erhalten!“ Prägende Strukturen wie Vorgärten und große Bäume sollen bewahrt werden und haben Vorrang gegenüber

neuen Wohnungen.

Der zweite Grundsatz heißt: „Ausnutzung der Grundstücke in einem vertraglichen Maß!“ Mit diesem erteilt die Stadt Bauvorhaben in zweiter und dritter Reihe eine Absage. Die prägende Baustruktur in Radebeul sind Wohnhäuser entlang einer Straße. Dahinter können noch Lauben, Gewächshäuser, Schuppen, Garagen oder kleine Werkstätten stehen - kurzum: Nebenanlagen, aber keine weiteren Wohngebäude. Zudem ist auf ein ausgewogenes Maß an versiegelter und unversiegelter Fläche zu achten. Das heißt, Grundstücke sollen nicht komplett zugebaut werden, sondern auch Platz für Rasen, Beete, Blumenrabatten oder eine Spielwiese bieten.

Die dritte Regel besagt, dass den Orientierungsmaßstab für das Maß der baulichen Nutzung nicht die „Ausreißer“ bilden. Neubauprojekte müssen sich bezüglich Grundfläche, Höhe und Breite an der umliegenden Bebauung orientieren. Vorbild soll somit nicht das größte Haus in der Nachbarschaft, der „Ausreißer“, sein, sondern die Mehrheit der Gebäude. Auch bei der Bauweise soll der umliegende Bestand als Vorbild dienen.

Zuerst Gespräche

Auf diesen Punkt zielt auch der vierte Grundsatz ab. Stadtrat und Verwaltung fordern Investoren und deren Architekten auf, auf „Qualität bei der Gestaltung der Gebäude“ zu achten. Damit sind unter anderem die Fassaden gemeint. Hier wünscht man sich beispielsweise gliedernde Elemente, gute Proportionen sowie Balkone, die nicht wie nachträglich angebaute Fremdkörper wirken.

Die Regeln sollen künftig die Grundlage für die Gespräche bilden, sobald jemand einen Bauantrag stellt. „Ziel ist es, eine zufriedenstellende und vor allem gemeinsame Lösung mit Antragstellern zu finden“, sagt Müller. Sollte ein Dialog nicht möglich sein oder die rein wirtschaftlichen Interessen über eine geordnete städtebauliche Entwicklung gestellt werden, dann greifen Verwaltung und Stadtrat auf das bereits erwähnte Mittel von B-Plänen zurück.