

Das Dilemma mit „Monsterbauten“

Die Bürgerinitiative „Rettet Radebeul“ hat Vorschläge zu strengeren Bauregeln zum Schutz eines Villenviertels gemacht. Doch die Stadtverwaltung äußert Bedenken.

VON SILVIO KUHNERT

Bringt ein B-Plan für die Oberlößnitz die Lösung im Baustreit? – so titelten Sächsische Zeitung und Sächsische.de vor rund einem Jahr. Damals hat der Stadtrat nach Bürgerprotesten einen sogenannten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (kurz: B-Plan) für ein Villengebiet in Radebeul-Ost getroffen. Anwohner und die Bürgerinitiative „Rettet Radebeul“ wünschen, dass Neubauten sich besser in die Umgebung einpassen. Dafür soll die Lößnitzstadt klare Bauregeln aufstellen. Im Stadtentwicklungsausschuss wurde am Dienstagabend über den weiteren Umgang mit dem B-Plan mit der Nummer 102 beraten. Und dabei wurde deutlich: Die Stadt steht vor einem Dilemma.

Ausgangspunkt für die Forderung nach mehr Schutz des Stadtbildes war eine Bauvoranfrage für das Grundstück Fritz-Schulze-Straße 11. Dort steht zurzeit noch ein Einfamilienhaus. Doch dieses soll abgerissen und an dessen Stelle ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. Für diese Pläne gab es grünes Licht aus dem Rathaus. Doch der positive Bauvorbescheid stößt auf Unverständnis und Widerstand in der Nachbarschaft. Von einem „Monsterbau“ spricht Piotr Scheller von der Bürgerinitiative „Rettet Radebeul“, weil durch solche großen Neubauten die Lebensqualität, und das Wohnumfeld der Anrainer beeinträchtigt wird. Investorenbauten, wie er sie weiter nennt, mit der maximalen Nutzung der Grundstücke werden immer häufiger in der Stadt.

Schatten auf Nachbarhaus werfen

Was mit Monsterbau und Lebensqualität gemeint ist, veranschaulicht ein Nachbar. Sein Grundstück grenzt unmittelbar im Norden an das von Fritz-Schulze-Straße 11. Da sein Einfamilienhaus von der Straße aus etwas weiter versetzt steht, kann er von seiner Haustür aus nach Süden auf und in die Gärten der Nachbarn blicken. Doch der geplante Neubau würde diesen Blick komplett verstellen. Denn dessen Grundfläche wäre doppelt so groß. Das Mehrfamilienhaus reiche weit in das Grundstück hinein. Vom jetzigen Garten bliebe fast nichts mehr übrig. Der Neubau würde auf den jetzt sonnenverwöhnten Hof des Nachbarn Schatten werfen.



Blick vom Nachbargrundstück auf Fritz-Schulze-Straße 11 (rechts) und weitere Anrainergrundstücke. Die Grundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses wäre mehr als doppelt so groß und würde bis zur Dachkante (links) reichen.

Fotos: Arvid Müller

Das Wohnhaus Fritz-Schulze-Straße 11 wäre nicht das erste Gebäude im Stadtteil Oberlößnitz, das für einen größeren Neubau Platz macht. Dieser Entwicklung möchte die Bürgerinitiative „Rettet Radebeul“ einen Riegel vorschieben. Aus diesem Grund initiierte sie im vergangenen Jahr eine Petition, die Verwaltung und Stadtrat auffordert, für das Gebiet rings um die Fritz-Schulze-Straße Bauregeln in Form eines B-Plans zu erlassen. Die Grenzen beziehungsweise der sogenannte Geltungsbereich dieses Schutzgebietes sehen wie folgt aus: Emil-Högg-Straße im Westen, August-Bebel-Straße im Osten, Augustusweg im Norden und Maxim-Gorki-Straße im Süden.

B-Plan muss rechtssicher sein

Der Stadtrat folgte im vorigen Jahr dem Ansinnen der Bürger und leitete mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren für einen B-Plan ein. Doch passiert ist aus Sicht der Bürgerinitiative bislang im Rathaus nicht viel, warum sie ihrer Forderung im Sommer dieses Jahres Nachdruck verlieh und selbst einen Katalog mit Bauregeln verfasste und der Verwaltung übergab. Drei wesentliche Ziele möchte sie in dem B-Plan verankert sehen. Die sogenannte Grundflä-

chenzahl soll maximal 0,3 betragen. Das heißt nur 30 Prozent eines Grundstückes dürfen überbaut werden, der große Rest von 70 Prozent soll Garten oder Grünfläche sein. Die Anzahl der Geschosse eines Hauses sollen auf maximal zwei begrenzt werden. Hinzu kommt ein Dach in Form eines Sattel- oder Walmdaches.

Warum die Stadtverwaltung sich bei dem B-Plan mit der Nummer 102 bislang in Zurückhaltung übte, brachte Baubürgermeister Jörg Müller (parteilos) auf den Punkt. „Wir müssen einen rechtssicheren Plan aufstellen“, damit nicht der Erste, der gegen diesen vor das Verwaltungsgericht zieht, sich „scheckig lacht“, weil die Richter die Bauvorschriften kassieren. Wo die Verwaltung Probleme sieht, erläuterte Sixten Menger, Leiter des Stadtentwicklungsamtes.

Planungsziel vonnöten

Für ein Areal, auf dem noch kein Haus steht und was eine Kommune als Wohngebiet entwickeln möchte, stellt sich das Baurecht relativ einfach dar. Die Stadt oder Gemeinde erlässt einen Bebauungsplan, in dem geregelt wird, wie hoch, breit und lang Gebäude dort sein und wie viel Grund-

stücksfläche sie bedecken dürfen. Selbst Vorschriften zur Architektur, der Dachform sowie der Ausrichtung der Giebelseite lassen sich hineinpacken.

Anders sieht es dagegen in einem Gebiet aus, wo bereits Häuser stehen. Dort gilt mit Paragraph 34 Baugesetzbuch ein faktisches Baurecht. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig und zu genehmigen, wenn es sich nach Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe oder eine Mischung aus beidem), dem Maß der baulichen Nutzung (Baukörper), der Bauweise (Reihen- oder Einzelhaus) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Um in dieses faktische Baurecht mittels eines B-Plans einzugreifen, bedarf es einem Planungserfordernis. Ein Planungsziel ist laut Sixten Menger nicht formuliert worden.

Von großen Häusern geprägt

Ein allgemeines Ziel könnte beispielsweise der Erhalt einer prägenden Grundstruktur sein. In einer Siedlung mit DDR-Einfamilienhäusern lässt sich dies relativ leicht definieren. An diesem Haustyp müssen sich alle Neubauten orientieren. Doch das Gebiet rings um die Fritz-Schulze-Straße sei ex-

trem heterogen, so Sixten Menger. Wie eine Analyse ergab, sind dort unterschiedlichste Bautypen aus verschiedenen Epochen und verschiedener Geschossigkeit vorhanden. 81 Prozent der Häuser haben eine Grundfläche von mehr als 150 Quadratmeter. Die Durchschnittsgröße liegt bei 204 Quadratmeter. „Das Gebiet ist geprägt durch große Gebäude“, sagte Sixten Menger.

Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl von Grundstück zu Gebäude. So unterschiedlich groß die Häuser sind, so stark variieren auch die Grundstücksgrößen. Sixten Menger gab zu bedenken, dass in dem Gebiet kleine Häuser auf kleinen Grundstücken die geforderte Grundflächenzahl von 0,3 übertreffen, dagegen Mehrfamilienhäuser auf großen Grundstücken diese unterschreiten, also quasi baulich noch erweitert werden könnten, wenn diese Zahl so festgeschrieben wird.

Im Gespräch bleiben

Sixten Menger kam zu dem Schluss: „Bauregeln sind aus dem Bestand nicht ableitbar. Wir können keinen rechtssicheren B-Plan aufstellen.“ Daher empfiehlt er, den Aufstellungsbeschluss wieder aufzuheben. Die Verwaltung schlägt ein anderes Vorgehen vor. Über die Gestaltungsrichtlinien und -empfehlungen sowie dem Ende vorigen Jahres vom Stadtrat verabschiedeten Grundsatzpapier versucht sie, bei Größe und Gestaltung Einfluss auf Investoren und Architekten zu nehmen. Sollten diese Gespräche nicht fruchten, hält sie sich die Möglichkeit offen, einen Bebauungsplan über ein deutlich kleineres Gebiet, in welchem sich Regeln leichter definieren lassen, in dem Viertel zu legen.

Eine Entscheidung ist an dem Abend nicht gefallen. Die Mitglieder des Ausschusses wollen weiter beraten. Und die Verwaltung möchte mit der Bürgerinitiative im Dialog bleiben.



Das Wohnhaus Fritz-Schulze-Straße 11 steht seit einiger Zeit leer. Auch Bäume und Sträucher und Bäume sind im Garten entfernt worden.