

Nachbarschaft Wasapark
z.H. Dr. Markus Biegel (mail@markus-biegel.de)
Wasastr. 48
01445 Radebeul

Radebeul, 10.10.2021

Mitglieder des Stadtrates der Stadt Radebeul
cc: Dr. Müller, Erster Bürgermeister
cc: Herr Queißer, Referent Standortentwicklung
cc: Peter Redlich, Lokalredaktion Sächsische Zeitung

Was ist die Vision für das Bauen in Radebeul? Anmerkungen zum Vorhabenbezogenen B-Plan "Wasapark"

Liebe Stadträte,
wir möchten mit einer kleinen Fabel beginnen:

Fabel von der wunderschönen Stadt

Es war einmal eine wunderschöne Stadt mit großen Gärten und geschmackvollen Häusern. Die Menschen erfreuten sich an dem Werk der Vorfahren und zeigten stolz allen Besuchern den zauberhaften Ort.

Doch dann begab es sich, dass erst ein, dann zwei und dann immer mehr neue Häuser gebaut wurden, die so gar nicht zu dem von den Bewohnern und Verwaltern der Stadt gepriesenen Charakter passten. Sie waren viel breiter, höher und langweiliger als alles Dagewesene, ignorierten völlig die Nachbarhäuser und hatten offenbar nur das Ziel, möglichst jeden erlaubten Quadratmeter zuzubauen. Und erlaubt war offenbar sehr viel, kaum ein Fleckchen Grün blieb übrig, wenn ein neues Haus gebaut wurde – sehr zum Ärger der Menschen in der Stadt. Diese verstanden nicht, warum das so sehr gepriesene Stadtbild immer mehr verschwand.

Darum gingen sie schließlich zu den Verwaltern der Stadt und klagten ihr Leid. Doch die Verwalter schauten nur traurig zu Boden und erklärten, dass alle diese einzelnen Häuser gebaut werden dürften, denn das erlaube das Gesetz.

Darauf gingen die Menschen zu den Herrschern der Stadt, und verlangten, dass Gesetz zu ändern. Doch die Herrscher erklärten ebenfalls sehr traurig, dass das Gesetz nur für viele Häuser geändert werden könne, aber nicht für ein einzelnes Haus.

So kam es, dass auch neben dem Haus des braven Soldaten Schwejk ein riesiges, neues Haus gebaut werden sollte. Da das Haus viel höher und breiter als sein Eigenes werden sollte, wollte er auch ein solches Haus bauen um weiter die schönen Elbhänge ansehen zu können. Natürlich fragte er vorher die Verwalter der Stadt, aber was sollten sie schon antworten? Es waren ja schon ganz andere Häuser vorher gebaut wurden.

Wie groß war jedoch sein Erstaunen, als ihm mitgeteilt wurde, dass er so ein großes Haus an dieser Stelle nicht bauen dürfte, denn es passe nicht in die Umgebung und beleidige die alten Häuser in der Nachbarschaft. „Aber wieso kann denn nur 6 Meter daneben ein viel größeres Haus gebaut werden?“ fragte er ungläubig. „Das lässt sich leicht erklären“, antwortete väterlich der Verwalter. Nebenan wird nicht nur ein riesiges Haus gebaut, sondern sehr viele riesige Häuser – und dafür wurde das Gesetz von den Herrschern der Stadt geändert.

Das leuchtet dem braven Soldaten Schwejk sofort ein – natürlich gibt es Gleiche und Gleichere. Auch wenn er etwas verwundert war, warum die Herrscher immer so getan hatten, als würden sie das Verschwinden der einstmaligen schönen Stadt verhindern wollen.

HINTERGRUND:

Die – unzweifelhaft wünschenswerte - Bebauung des Wasaparks ist mit sehr großen Häusern geplant, welche die bisherige Bebauung der Umgebung völlig ignorieren. Dies geht aus dem im Juni öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 71 für den Wasapark hervor. Die Häuser haben eine viel größere Grundfläche als die bestehende Bebauung in der Umgebung, sind viel höher und stehen auch viel dichter aneinander. Durch die notwendigen Tiefgaragen für die große Anzahl an Wohnungen bleibt darüber hinaus kaum Platz für Grün.

Da offenbar dieser Haustyp für die Mehrheit im Stadtrat hier passend erscheint, wurde für ein unmittelbar an den Wasapark angrenzendes Grundstück im Juni eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines fast analogen Hauses wie im Wasapark beim Stadtplanungsamt eingereicht.

Das Mehrfamilienhaus ist entsprechend den gültigen Baunormen mit den notwendigen Abstandsflächen und der zulässigen Grundflächenzahl (Bebauungsgrad) von kleiner als 0,4 geplant. Aufgrund der begrenzten Größe des Grundstücks von knapp 1.000 m² ist die baurechtlich zulässige Grundfläche des geplanten Hauses mit 320 m² sogar KLEINER als die der kleinsten Häuser im Wasapark mit ca. 350 m².

Im August wurde durch das Stadtplanungsamt die Ablehnung der Bauvoranfrage angekündigt. Die Ablehnung wird mit zwei Punkten begründet:

- 1. Das Haus passt nicht in die Umgebung – es ist viel zu groß und die Grundfläche sollte maximal 220 m² betragen*
- 2. Das Haus beeinträchtigt die denkmalgeschützten Häuser in der Umgebung – davon gibt es alleine an dieser Stelle zwei Stück.*

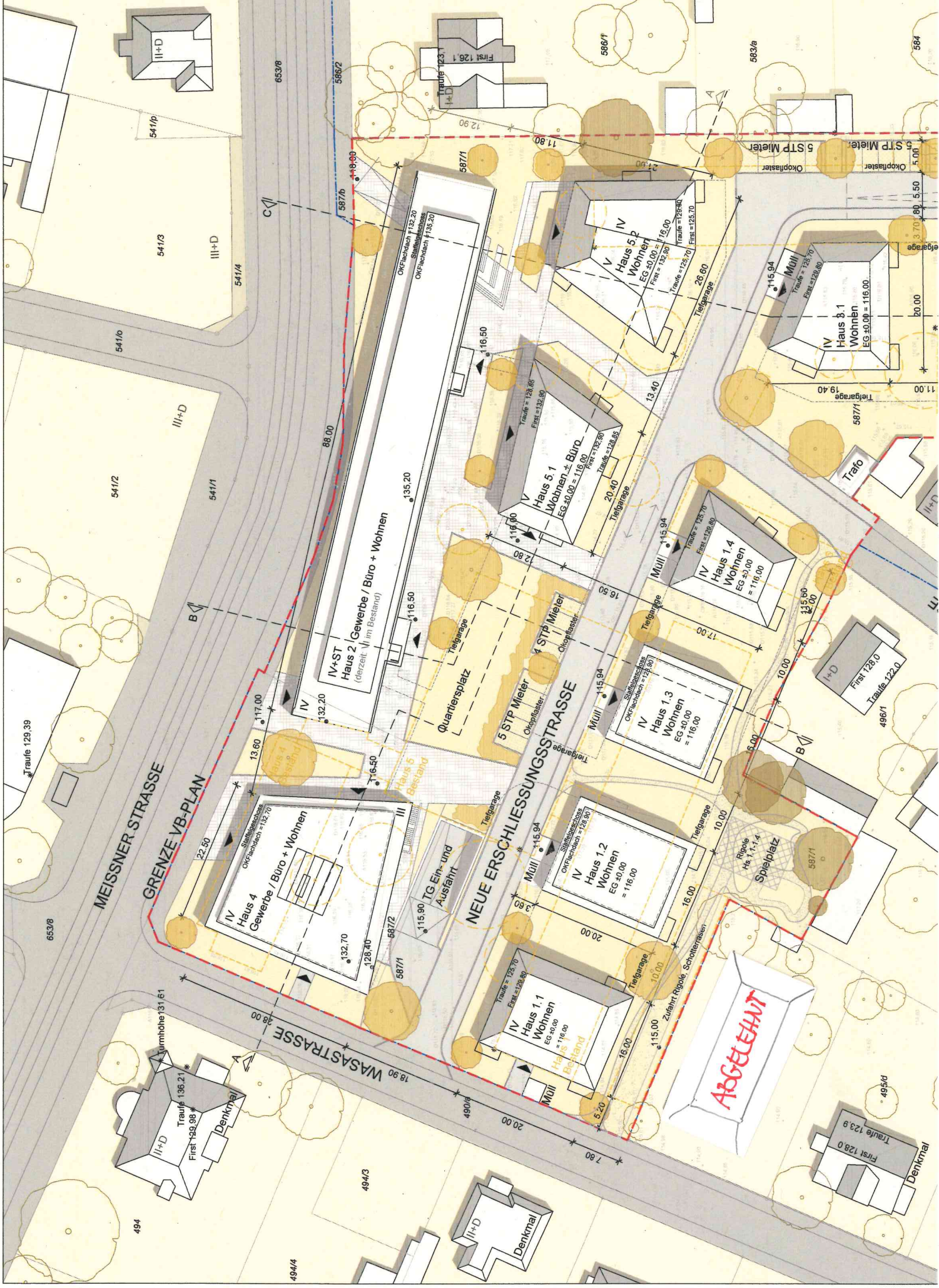
Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die geplante große Bebauung im Wasapark auch in Zukunft keine Relevanz für die Genehmigungsfähigkeit auf den angrenzenden Grundstücken hätte und das im Gegenteil die Stadt hier den Status Quo unbedingt erhalten will.

Wie ist das nun für einen Radebeuler Bürger zu verstehen? Auf der einen Seite scheint es hier glücklicherweise den Fall zu geben, dass die Stadtverwaltung aufgrund der geltenden Rechtslage tatsächlich den Bau eines völlig unproportionierten, riesigen Wohnhauses und wenig Grün verhindern kann. Auf der anderen Seite ist es dann aber völlig unverständlich, wieso Teile des Stadtrates einen Bebauungsplan für den Wasapark forcieren, der genau diese Art der Bebauung auf dem Nachbargrundstück ausdrücklich erlauben würde! Und das, obwohl die Bebauung in der Umgebung viel kleinere Proportionen aufweist und rund um das Gelände etliche denkmalgeschützte Gebäude stehen! Wird hier mit zweierlei Maß gemessen?

Denn bisher wurde uns Radebeulern bei diversen Stellungnahmen – ein Höhepunkt die Podiumsdiskussion im Bahnhof Radebeul Ost - von Vertretern des Stadtrats und der Stadtverwaltung immer wieder ganz klar das offensichtliche Dilemma aufgezeigt. Es gibt bei Neubauprojekten in den meisten Fällen für die Stadtverwaltung und auch für Sie als Stadträte selten Handhabe, aufgrund der Baugesetzlage steuernd eingreifen zu können. Somit sind dem Stadtrat scheinbar die Hände gebunden beim Baugeschehen in Radebeul.

Aus unserer Sicht stellt es sich nun aber so dar: Ein Stadtrat, der dieser Art der Bebauung – wie aktuell für den Wasapark geplant – zustimmt, kann sich bei allen weiteren Diskussionen zur Bebauung in Radebeul nicht mehr hinter Zwängen des Baugesetzbuches verstecken – er hätte schließlich bei dem aktuellen B-Plan sehr wohl die Möglichkeit gehabt, Akzente für den Erhalt des Charakters unserer Stadt zu setzen.

Wir möchten Sie als Stadträte hiermit noch einmal ganz konkret fragen: Warum dürfen Radebeuler kein viergeschossiges Wohnhaus mit 320 m² Grundfläche errichten, wenn nur 6 m daneben viel größere Häuser gebaut werden sollen und drumherum viele denkmalgeschützte Häuser stehen?



Stadtverwaltung Radebeul • Pestalozzistraße 6 • 01445 Radebeul

Große Kreisstadt Radebeul
 Pestalozzistraße 6
 01445 Radebeul
 zentrale Einwahl +49(0)351 83 11 - 50
 Internet www.radebeul.de
 Steuernummer 209/149/00043

Amt Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
 Sachgebiet Bauaufsicht
 Besucher-Anschrift Pestalozzistraße 8, Zi.: 1.16
 Bearbeiter/in Frau Großer
 Tel 0351/8311947
 Fax 0351/8311950
 E-Mail bauaufsicht@radebeul.de
 Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Aktenzeichen

Datum

00325-21-23

11.08.2021

Grundstück: **Radebeul, Wasastraße**, Gem. Serkowitz, Flurst. 495 c
 Vorhaben: **Voranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses**

Anhörung

Sehr geehrter Herr Biegel,

nach der Prüfung Ihres v.g. Antrages durch das Stadtplanungsamt der Großen Kreisstadt Radebeul und der unteren Denkmalschutzbehörde möchte ich Sie darüber informieren, dass das beantragte Vorhaben insbesondere aus folgenden Gründen bauplanungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich **nicht genehmigungsfähig** ist:

1. Das Bauvorhaben fügt sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).
2. Das Bauvorhaben ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unzulässig, da das Vorhaben i.S. von § 12 Abs.2 Satz 3 SächsDSchG das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals (hier: Mietvilla Wasastraße 46) mehr als nur unerheblich beeinträchtigt.

In der Folge müsste ich einen ablehnenden Bescheid ausfertigen.

Gemäß § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), § 1 Sächsisches Verwaltungsverfahren- und Verwaltungszustellungsgesetz für den Freistaat Sachsen ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Ich räume Ihnen daher die Möglichkeit ein, **bis zum 03.09.2021** bei dem Stadtplanungsamt der Großen Kreisstadt Radebeul vorzusprechen. Als Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen zur Klärung fachlicher Details steht Ihnen Herr Jahner unter der Tel. 0351/ 8311 960 zu den



Sprechzeiten

Mo + Fr 9.00 - 12.00 Uhr • Di + Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr • sowie nach Vereinbarung

Konten der Stadt Radebeul

Commerzbank
 IBAN: DE56 8504 0000 0500 0666 00
 BIC: COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
 IBAN: DE96 8707 0000 0653 1800 00
 BIC: DEUTDE8CXXX

Sparkasse Meißen
 IBAN: DE97 8505 5000 3100 0031 00
 BIC: SOLADES1MEI

1,23

angegebenen Sprechzeiten zur Verfügung. Sie können sich auch schriftlich zu der Angelegenheit zu äußern.

In jedem Fall bitten wir innerhalb der oben gesetzten Frist um Mitteilung, ob Sie einen kostenpflichtigen, rechtsverbindlichen Bescheid wünschen oder Ihren Antrag zurückziehen wollen.

Hinweis:

Im ungeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass die Gebäude des alten Wasapark Areals aufgrund ihrer Bauweise nicht maßstabsbildend für die prägende nähere Umgebung sind.

Der maßgebliche Umgebungsrahmen ist geprägt durch Gebäudeeinheiten mit bis zu ca. 220 m² Grundfläche (inkl. nicht untergeordneter Bauteile wie Balkone, Terrassen), zwei Vollgeschossen (Traufe ca. 9,5 m; First ca. 13 m) und Dachgeschoss. Ein Neubau dürfte im Rahmen des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 BauGB aus bauplanungsrechtlicher Sicht diese (Maximal-) Parameter nicht überschreiten.

Sollte an einem Neubau festgehalten werden wird dringend ein Gespräch mit Herrn Jahner vom Stadtplanungsamt empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Groß
Sachbearbeiterin Bauaufsicht

Anlage:

- Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 02.08.2021

