

STADT RADEBEUL

Bürgerinitiative „Rettet Radebeul“ macht Druck beim Schutz der Villengebiete

Weil aus ihrer Sicht die Bauverwaltung nicht aus dem Knick kommt, legen Bürger einen Katalog an Bauregeln vor.

VON SILVIO KUHNERT

Das Gebäude Fritz-Schulze-Straße 11 in Radebeul zählt nicht zu den schönsten Häusern, die das Villengebiet Oberlößnitz zu bieten hat. Dennoch treibt sein Schicksal viele Anwohner um. Das Haus, in dem bislang eine Familie wohnte, soll abgerissen werden. An dessen Stelle ist der Bau eines Mehrfamiliengebäudes mit sechs Wohnungen geplant. Rund 260 Quadratmeter soll die Grundfläche des Neubaus groß sein. So besagt es eine Bauvoranfrage.

Als überdimensioniert empfinden diese Pläne Anrainer. Denn für einen Garten bleibt auf dem Grundstück kaum noch was übrig. Auch die Bürgerinitiative (BI) „Rettet Radebeul“ hat sich des Themas angenommen und im vergangenen Jahr Unterschriften für eine Petition gesammelt. Rund 260 Unterstützer fanden sich, die einen Bebauungsplan (kurz: B-Plan) zum Schutz eines Villenquartiers im Radebeuler Stadtgebiet Oberlößnitz forderten.

Das Gebiet umfasst das Viereck mit Emil-Högg-Straße im Westen und August-Bebel-Straße im Osten sowie Maxim-Gorki-Straße im Süden und Augustusweg im Norden. Mittendrin liegt das leerstehende Wohnhaus Fritz-Schulze-Straße 11. Dieser B-Plan soll das Quartier vor überdimensionierten Neubauten bewahren.

Vorwurf: Stadt schiebt Bebauungsplan auf die lange Bank

Im vergangenen Oktober folgte der Stadtrat dem Ansinnen der Bürger und fasste einen sogenannten Aufstellungsbeschluss für das beschriebene Gebiet. Die Stadtverwaltung bekam den Auftrag, einen B-Plan für das Villenquartier zu erarbeiten. Jetzt macht die BI „Rettet Radebeul“ Druck. Denn mit den Aktivitäten vonseiten der Verwaltung ist sie nicht zufrieden. Bei der

Einwohnerfragestunde im vergangenen März erkundigte sich BI-Mitglied Piotr Scheller zum aktuellen Stand des Verfahrens.

„Die Bebauungspläne werden nach Wichtigkeit abgearbeitet. Zu gegebener Zeit wird auch dieser Bebauungsplan weiterverfolgt“, antwortete damals Baubürgermeister Jörg Müller (parteilos). Das heißt, bis zum Frühjahr war in Sachen dieses Aufstellungsverfahrens noch nichts weiter passiert. Zur Verteidigung der Verwaltung muss erwähnt werden, dass zu dieser Zeit der Flächennutzungsplan überarbeitet wurde. In der kommenden Woche beginnt diesbezüglich die Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch das Radverkehrskonzept ist im Stadtplanungsamt in Arbeit.

Nach der Antwort Müllers wurde die BI aktiv. „Nachdem der Baubürgermeister die Aufstellung des im Oktober 2021 vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan auf die lange Bank geschoben hatte, haben die Bürger der Oberlößnitz die Initiative ergriffen und die Ziele des Bebauungsplans definiert“, teilte Scheller während der jüngsten Einwohnerfragestunde mit. Ein von zehn Bürgern unterschriebener Brief haben Baubürgermeister Müller und die Stadträte bekommen.

Nur 30 Prozent eines Grundstücks sollen bebaut werden

Darin definiert die BI als Ziel für den B-Plan mit der Nummer 102 „die Erhaltung der Homogenität des Gebietes und seines prägenden Charakters durch Einhaltung der Baukörpergröße, ihrer Ausführung und des Verhältnisses der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche zur Grundstücksfläche.“ Wie es in dem Schreiben weiter heißt, befinden sich in dem Gebiet Villengebäude aus dem 19. Jahrhundert bis in die 1930er-Jahre, mehrere Baudenkmäler sowie Gebäude aus der Nachkriegszeit und einige in den letzten rund zehn Jahren errichtete Gebäude. „Alle Grundstücke verfügen über großzügige Gärten und Vorgärten, ausgenommen die meisten Neubauten“, kritisiert die BI. Bei der Bauweise verfügen die Häuser fast ausschließlich über

ein oder zwei Geschosse mit Sattel- oder Walmdach. Eine Ausnahme bilden wieder einzelne Neubauten.

Damit Grundstücke nicht komplett überbaut werden, sondern auch noch Platz für Gärten bleibt, hat die BI 14 Punkte formuliert, die mit dem Bebauungsplan als künftige Bauvorschriften in dem Villengebiet gelten sollen. Die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ) soll maximal 0,3 Prozent sein. Das bedeutet, der Grundstücksbesitzer soll nur 30 Prozent der Fläche bebauen dürfen. 70 Prozent der Grundstücksfläche müssen als Freifläche erhalten bleiben. Zu den 30 Prozent bebauter Fläche gehören auch Garage, Stellplätze, Zufahrten und Wege.

Keine Schießscharten an der Straßenfrontseite

Vorgärten sollen laut BI Priorität haben und beispielsweise nicht als Parkplatz der Bewohner dienen. Deshalb darf die Grundstückseinfahrt nur so breit wie ein Pkw sein. Den Schlüssel für Pkw will die BI erhöhen. Jetzt beträgt dieser 1,2 pro Wohnung. Für einen Neubau mit sechs Wohneinheiten müsste der Eigentümer auf seinem Grundstück sieben Stellplätze schaffen. Die BI fordert, dass dieser Schlüssel auf zwei Stellplätze pro Wohnung plus einem Gästestellplatz steigt.

Auch für die Architektur neuer Gebäude wünscht sich die BI strikte Vorgaben. So will sie fixiert wissen, dass Gebäude maximal zwei Geschosse mit Sattel- oder Walmdach haben. Die Dachneigung soll 30 bis 50 Grad betragen. Das ist eine Absage an Flachdächer. Des Weiteren sollen Fenster zur Straße hin sich den Formaten der Altbauten anpassen. Der Anteil der Glasflächen soll 30 bis 40 Prozent der Fassade sein. Somit sollen Gebäude mit winzigen Fenstern, die eher an Schießscharten erinnern, ebenso verhindert werden, wie komplette Glashäuser. Beide Formen sind bei modernen Bauten zu finden.

Baubürgermeister Jörg Müller bestätigte, dass er sowie alle Stadträte das Schreiben bekommen haben. Nach der Sitzungspause wegen der Sommerferien wird darüber im Stadtentwicklungsausschuss beraten.



Das Wohnhaus Fritz-Schulze-Straße 11 im Stadtteil Oberlößnitz steht leer. Es soll einem größeren Neubau weichen. Dieser Plan gefällt Radebeulern nicht.

Foto: Norbert Millauer