

Große Kreisstadt Radebeul · Pestalozzistraße 6 · 01445 Radebeul

**Oberbürgermeister**

BI „Rettet unsere Gartenstadt“  
c/o Lutz Schmiedchen  
Augustusweg 71  
01445 Radebeul

Große Kreisstadt Radebeul  
Pestalozzistraße 6  
01445 Radebeul

zentrale Einwahl 0351 8311 - 50  
Internet [www.radebeul.de](http://www.radebeul.de)  
Steuernummer 209/149/00043

Amt  
Sachgebiet  
Besucher-Anschrift  
Bearbeiter/in Herr Wendsche  
Telefon 0351-8311 546  
Fax 0351-8311 544  
E-Mail [obm@radebeul.de](mailto:obm@radebeul.de)  
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für  
verschlüsselte elektronische Dokumente.

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
20.03.2020

Aktenzeichen  
001/obm

Datum  
27. März 2020

**Petition „Rettet unsere Gartenstadt“  
Unsere Zwischenantwort vom 27.03.2020**

Sehr geehrte Mitglieder der BI „Rettet unsere Gartenstadt“  
Sehr geehrter Herr Schmiedchen,

mit Zwischenantwort vom 27.03.2020 hatte ich Ihnen den Erhalt Ihrer Petition bestätigt. Zugleich hatte ich um Verständnis für eine etwas längere Bearbeitungszeit gebeten. Vielen Dank für Ihre Geduld! Nach Abschluss der umfangreichen Beschäftigung mit Ihrem sehr komplexen Anliegen möchte ich Ihnen nunmehr unsere Stellungnahme zukommen lassen.

\*

Inhalt und Ziel der Petition:

Protestiert wird gegen eine sich nach Ansicht der Petenten häufende Bauwillkür, die in Form von Neubebauung zum ausschließlichen Zweck der Renditemaximierung unter Missachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Grundsätze zu beobachten sei.

Die Stadt lasse dabei zu, dass die städtisch erstellten Leitbilder und Gestaltungsrichtlinien (gemeint ist die Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz) missachtet würden.

**1. Sozial:**

Überhöhte Immobilienpreise wirkten der sozialen Vielfalt und Verträglichkeit entgegen, seien familienfreundlich und führten zu steigendem Mietniveau.

Die Nachbarschaft werde nicht bzw. unzureichend über Bauvorhaben informiert und nicht in Entscheidungsprozesse einbezogen.

Es fehle die Transparenz bei den Genehmigungsprozessen.



**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



Forderung: Für eine Ausgewogenheit des sozialen Gefüges in Radebeul müsse der Wohnungsbau seitens kommunaler Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften verstärkt werden.

## **2. Ökologisch:**

Auf Baugrundstücken werde alles Grün vernichtet, neue Gebäude mit zu großer Fläche errichtet, alles zugestrichelt und versiegelt oder lediglich mit einer Alibibepflanzung versehen.

Die Stadt müsse hier verstärkt korrigierend eingreifen.

Forderungen: Strengere Regeln für Baumfällungen und Erhalt alter Baumschubstanz; Einhaltung der zulässigen GFZ bzw. Maximalbebauung

## **3. Ästhetisch:**

Rechtlich bindende Bebauungsregeln würden unzureichend umgesetzt, führten so zu Bauwillkür und Maximalbebauung mit Renditemaximierung. Die Missachtung harmonischer Bebauung vor allem in historisch geprägten Gebieten führe zu nachhaltiger Zerstörung des Stadtbildes.

Betonbunker würden skrupellos in unmittelbarer Nähe zu historischen/denkmalgeschützten Häusern errichtet und erweckten den Anschein, dass bestimmte Investoren das Stadtbild beliebig beeinflussen dürften und bei Neubauprojekten bevorzugt würden.

Forderungen: keine Abrissgenehmigungen mehr für historische Gebäude (älter 70 Jahre) oder nur mit strengen Auflagen; mindestens ein Denkmalpfleger für Radebeul mit Sitz in Radebeul; Bauherren und Investoren verstärkt auf Gestaltungsregularien hinweisen und zu deren Umsetzung drängen.

\*

## Rechtliche Würdigung:

### **Zulässigkeit:**

Laut § 12 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) hat jede Person das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen in Gemeindeangelegenheiten mit Vorschlägen, Bitten und Beschwerden (Petitionen) an die Gemeinde zu wenden.

### **Begründetheit:**

#### **- zu 1.**

Steigende Immobilienpreise sind kein Radebeuler Phänomen, sondern leider ein bundesweiter Trend. Insbesondere in den Ballungsräumen stiegen Grundstückspreise und Mieten zuletzt stark an. Radebeul ist durch die Nähe zur Landeshauptstadt und durch seine reizvolle Lage im Elbtal davon ebenso betroffen. Angebot und Nachfrage regeln den Preis. Eine Einflussnahme der Stadt auf die Preisentwicklung ist daher nicht oder marginal auch nur dann möglich, sofern sie Eigentümer von Bauflächen ist.

Die städtische Wohnungsgesellschaft (Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul mbH) baut gerade eine Wohnanlage an der Serkowitzter Straße 60. Sie hat aktuell 1.121 Wohnungen in Ihrem Bestand, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind und stets nahezu vollständig vermietet sind. Ausweislich des letzten Jahresabschlusses betrug die Nettokaltmiete durchschnittlich 6,12 €/m<sup>2</sup>.

Im Stadtgebiet gibt es zudem zwei Wohnungsgenossenschaften, die zusammen ca. 2.000 Wohnungen in ihrem Bestand haben, die zu einem ähnlichen Mietniveau wie die städtische Gesellschaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungsgenossenschaft Lößnitz (WGL) hat den Wohnkomplex Meißner Str./Maxim-Gorki-Straße fast fertiggestellt. Für das nächste WGL-Projekt Freiligrathstraße/Meißner Straße ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

In der Summe halten die städtische Wohnungsgesellschaft und die beiden Genossenschaften ca. ein Drittel der Mietwohnungen unserer Stadt. Dies ist im Vergleich mit anderen Städten ein hoher Anteil und sichert maßgeblich eine sozialverträgliche und ausgewogene Angebotsstruktur. Gemäß § 94a Abs. 2 SächsGemO ist es der Stadt ausdrücklich untersagt, mit ihrem Wohnungsbestand eine marktbeherrschende Stellung einzunehmen.

Die hohen Bodenpreise, das knappe Angebot an verfügbarem Bauland sowie insbesondere auch die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Baukosten machen die Realisierung und Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten für kommunale und genossenschaftliche aber auch für private Unternehmen zusehends kompliziert. Neubaumieten unter 10 €/m<sup>2</sup> sind somit kaum noch möglich. Hinweise auf Radebeuler Grundstücksbesitzer, die bereit sind, ihr Grundstück deutlich unter Wert zu verkaufen nimmt die Stadt gern entgegen.



Die Kritik über vermeintlich mangelnde Information und Einbeziehung der Nachbarschaft in Entscheidungsprozesse ist nicht nachvollziehbar. Anders als bei städtischen Planungen, bei denen die Bürger regelmäßig einbezogen werden, erfährt die Stadt von privaten Bauvorhaben in der Regel erst dann, wenn ein Bauantrag vorliegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in den Genehmigungsverfahren zu Einzelvorhaben gesetzeskonform durch Zustellung der Entscheidungen an die Nachbarn zur Prüfung, ob deren Rechte durch die Entscheidung betroffen sind. Ein Mitspracherecht bei den geplanten Bauvorhaben eröffnet sich dadurch jedoch nicht. Eine allgemeine Information der Öffentlichkeit über private Bauvorhaben außerhalb von Bebauungsplänen ist rechtlich nicht vorgesehen und damit unzulässig.

Auch ist die beklagte fehlende Transparenz nicht erkennbar, denn jeder betroffene Nachbar hat die Möglichkeit, die Entscheidung auf dem Rechtsweg überprüfen zu lassen. Davon wird auch regelmäßiger Gebrauch gemacht.

Wir empfehlen den Bauwilligen darüber hinaus, möglichst frühzeitig auch die Nachbarschaft im Sinne eines guten Miteinanders über ihr Vorhaben zu informieren. Erzwingen kann das die Stadt allerdings nicht. Inwiefern der Bauherr den Rat befolgt oder gar freiwillig Vorschläge aus der Nachbarschaft in seine Planung einfließen lassen wird, bleibt letztlich ihm überlassen.

#### **- zu 2.**

Das Baurecht ist Ausfluss der grundgesetzlich geschützten Eigentumsgarantie. Daher sind die Grundstückseigentümer ähnlich wie bei der baulichen Nutzung auch bei der Ausgestaltung der Außenanlagen ihrer Grundstücke frei, sofern geltende Vorschriften nicht verletzt werden.

Die Stadt achtet stets darauf, dass die städtische Gehölzschutzsatzung sowie Landes- und Bundesgesetze, auf denen die Satzung basiert, eingehalten werden. Dabei hat sie sich in dem rechtlich vorgegebenen Rahmen zu bewegen und nicht die Ermächtigung, willkürlich Forderungen über die gesetzlichen Schranken hinaus aufzumachen.

Der Vollzug des Bauplanungsrechtes sorgt dafür, dass Flächenversiegelung bei der Errichtung von baulichen Anlagen die zulässigen Grenzwerte nicht überschreitet. Insbesondere auf kleineren Baugrundstücken kommt es während einer Neubaumaßnahme auch vor, dass im Zuge der Schaffung von Baufreiheit sämtliche Vegetation entfernt werden muss. Das ist, sofern kein geschützter Gehölzbestand betroffen ist, durchaus zulässig, nach Abschluss der Baumaßnahme allerdings durch vorgeschriebene Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Was geschützt ist lässt sich der Gehölzschutzsatzung entnehmen.

Auch abseits von Baumaßnahmen lässt sich mittlerweile leider ein gewisser Trend zur „pflegeleichten“ Gestaltung der Außenanlagen von Grundstücken (wenig Grün) erkennen. Unser Bereich Stadtgrün sieht diese Entwicklung ebenfalls kritisch, solange damit allerdings kein Verstoß gegen Rechtsvorschriften verbunden ist, ergibt sich für die Stadt keine Eingriffsbefugnis.

#### **- zu 3.**

Bauwerke, Stadtstrukturen und Städte entwickeln sich in ablesbaren Stilen zeitlicher Epochen fort und gerade diese Entwicklung, mit der jeweiligen Mischung von bewahrtem Alten und zeitgenössisch Neuem verleiht unseren Städten ihr unverwechselbares Gesicht. In allen Epochen wurde neuen Entwicklungen anfänglich mit Skepsis oder gar mit Ablehnung begegnet aber sie spiegeln die Umstände ihrer Entstehungszeit wider. Nicht selten werden Bauwerke, die ehemals in der Kritik standen heute bestaunt und als beispielhaft dargestellt.

Auch unsere Villenviertel in der Ober- und Niederlößnitz, die einst in ursprünglicher Weinberglandschaft zu Bauland zur Ansiedlung wohlhabender Bürger (unter Ausschluss gewerblicher Nutzungen zum Schutz vor Belästigungen) angelegt und bebaut wurden, fanden damals ihre Kritiker.

Der in der Petition verwendete Begriff Ästhetik bezeichnet übrigens gemeinhin das stilvoll Schöne, Schönheit. Darüber lässt sich nicht streiten, denn was als schön empfunden wird unterliegt dem individuellen Geschmack des jeweiligen Betrachters. Ein in moderner Architektur errichtetes Bauwerk in herkömmlich bebauter Umgebung wird neben Bewunderern immer auch Betrachter finden, die von dessen Hässlichkeit überzeugt sind.

Deswegen gibt es auch keine baurechtlichen Vorschriften, die Ästhetik an Bauwerken regeln wollen.

Sehr wohl allerdings gibt es Vorschriften, welche die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen reglementieren und damit die gesetzlichen Grenzen der in Artikel 14 des Grundgesetzes geschützten Eigentumsgarantie (in diesem Falle der Baufreiheit) markieren. Dazu zählen unter anderem das Baugesetzbuch, die



Baunutzungsverordnung, die Landesbauordnungen und zahlreiche Vorschriften des sogenannten Baubenenrechtes wie z.B. zum Naturschutz, Denkmalschutz und Immissionsschutz.

Das Baugesetzbuch ermöglicht den Kommunen darüber hinaus die Schaffung von Ortsrecht in Form von Satzungen und Bauleitplänen. Für die Aufstellung dieser örtlichen Vorschriften sind allerdings ebenfalls wieder Regeln zu beachten, gerade um eben Willkür auszuschließen. Ohne Ermächtigungsgrundlage und damit willkürlich wäre etwa eine Vorschrift, die den Rückbau aller Gebäude, die älter als 70 Jahre sind, untersagen würde. Sie wäre unzulässig.

Radebeul hat seit 1991 bereits 95 Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und 72 Verfahren zur Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eingeleitet. Davon wurden bereits 60 Bebauungspläne vom Stadtrat beschlossen und zahlreiche weitere werden folgen. Neben dem Flächennutzungsplan, den Sanierungssatzungen in Radebeul-Ost und –West wurde nach Beendigung des Sanierungsgebietes Alt-kötzschenbroda dort eine Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt. Bereits im Jahre 2001 wurde das Denkmalschutzgebiet "Historische Weinberglandschaft Radebeul" als Satzung beschlossen.

Alle diese Ortssatzungen sind ebenso wie die Bundes- und Landesgesetze in Radebeul geltendes, verbindliches Recht und von allen Bauwilligen gleichermaßen zu beachten. Das betrifft den Häuslebauer, der einmalig sein Wohnhaus errichten will genauso, wie den Projektentwickler/ Investor, der seinen Beruf ausübt. Auch wenn Letztgenannter in der jeweiligen Region, in welcher er sein Tätigkeitsfeld hat, eine größere Anzahl und oft auch umfangreichere Projekte realisieren wird, gelten für ihn keine Sonderrechte.

Neben den rechtsverbindlichen Vorschriften hat die Stadt im Laufe der Jahre zahlreiche Pläne, Leitbilder und Entwicklungskonzeptionen erarbeitet, an welcher sich die Arbeit orientiert und die laufend fortgeschrieben werden. So wurde u.a. bereits in 2018 im Haus die Notwendigkeit eines Steuerungsinstrumentes zum Schutz für unsere hochwertigeren Wohnlagen vornehmlich in den Villengebieten erkannt und die Einleitung von Untersuchungen für die Aufstellung geeigneter Satzungen in 2019 beschlossen.

Viele, vor allem gestalterische Details lassen sich nicht in verbindliche Rechtsnormen integrieren. Dennoch ist gerade in diesem Bereich der Wunsch nach fundierter Unterstützung groß. Die Stadt hat für die Bauwilligen aus diesem Grund Richtlinien (Gestaltungsrichtlinien Sanierungsgebiete Radebeul-Ost - 2008 und Radebeul-West - 2017) und Anleitungen bzw. Empfehlungen (Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz – 2014 und Gestaltungsempfehlungen Radebeul-Wahnsdorf - 2007) entwickelt. Potentielle Bauherren sollen so in die Lage versetzt werden, wichtige Details für eine hohe Qualität auch in der Formsprache der jeweiligen Umgebung in ihre Planungen einzubeziehen. In Beratungsgesprächen des Sachgebietes Stadtplanung sind diese Handreichungen grundlegendes Arbeitsmaterial. Diese Ratschläge werden oft und gern nachgefragt und beachtet, aber sie sind rechtlich -entgegen der in dieser Petition vertretenen Auffassung- eben gerade nicht bindend. Sie sind tatsächlich als Ergänzung gedacht für Schwerpunkte, die sich in dieser Tiefe leider nicht verbindlich in einer Rechtsvorschrift regeln lassen. Auch wenn man sich an der ein oder anderen Stelle strengere Regelungen wünschte. An dieser Stelle kommt dann tatsächlich die ja ebenfalls im Grundgesetz verankerte Verantwortung des Eigentümers ins Spiel.

„Noch heute wird das Villengebiet als schön und lebenswert empfunden, Grundstücke sind begehrt. Bauherren, die sich hier für ein Grundstück entscheiden, zehren von einem anspruchsvoll gestalteten, angenehmen Wohnumfeld und sollten ihre Verantwortung erkennen, dieses mit ihrem Neubau positiv zu gestalten.“ [Zitat: Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz, Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul, S. 3]

Untere Denkmalschutzbehörden sind regelmäßig auf Kreisebene angesiedelt. Für das Stadtgebiet von Radebeul sind im Kreis Meißen konkrete Bearbeiter zuständig. Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Struktur oder den Arbeitsort der Behörde besitzt Radebeul nicht.

#### **Fazit:**

Die Petition ist zulässig, aber unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

Zunächst sei angemerkt, dass der grundsätzliche Gedanke, welcher hinter dieser Petition steht, ganz besonderes Anliegen auch der Verwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul ist. Der Charakter unserer Stadt, eingebettet zwischen den Weinbergen und der Elbe mit einer einzigartigen Mischung unterschiedlicher Bebauungsstrukturen, historischer wie auch moderner Gebäude, gartenbaulicher, landwirtschaftlicher sowie naturbelassener Flächen, soll auch für zukünftige Generationen erhalten werden. Dazu ist es erforderlich, die Stadtentwicklung in Radebeul mit zeitgemäßen Konzeptionen zu steuern, denn das Einfrieren eines erreich-



ten Standes ist weder möglich noch gewollt. Gewünscht hingegen sind sowohl Aufmerksamkeit und Hinweise aus der Bevölkerung hinsichtlich verbesserungsbedürftiger Belange als auch deren Mitwirkungsbereitschaft bei Planungen für die Zukunft.

Auch die Einbindung der Öffentlichkeit in Diskussionen ist grundsätzlich begrüßenswert, denn die Entwicklung der eigenen Stadt geht alle an und je mehr Personen daran aktiv mitwirken, desto besser wird das Ergebnis und umso größer die Akzeptanz sein. Die Stadtverwaltung bezieht die Bevölkerung in städtische Planungen regelmäßig und bei privaten Bauvorhaben immer im gesetzlich zulässigen Rahmen ein. Ein generelles Mitspracherecht der Bevölkerung gibt es bei baulichen Maßnahmen auf privaten Grundstücken jedoch nicht.

Die vorliegende Petition hat online, über Flyer, die Medien und Social Media Plattformen ebenfalls große Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erzeugt. Darin verbreitete Ansichten sind populär und treffen den Nerv vieler Menschen. Wer hat sich nicht schon über steigende Mieten und Preise oder über einen als hässlich empfundenen Neubau in der Nachbarschaft geärgert. Die Lösung dann bei der Stadt einzufordern ist allerdings wenig hilfreich, denn in der Petition werden zwar wichtige Dinge angesprochen, Kausalitäten hingegen verkannt. Die Reichweite gesetzlicher Regelungen (Eingriff ins Eigentum) in Einheit mit dem Grundgesetz wird darin stark überschätzt. Ein „Wunschdenken“ ist mit den vorhandenen Gesetzen nicht umsetzbar. Hinzu gesellt sich leider noch die Fehlinterpretation rechtlich unverbindlicher Konzeptionen als vermeintlich zwingende Rechtsnormen und schließlich die haltlose Unterstellung einer Bevorzugung „bestimmter Investoren“ durch die Stadt. Auf diese Weise scheint der vermeintlich Schuldige schnell gefunden.

Nachdenklich stimmt hier zumindest der Fakt, dass beispielsweise der Grundstückseigentümer vom Augustusweg 71, uns als Kontaktadresse dieser Bürgerinitiative benannt, seit Jahren selbst gegen die Stadt zur Erlangung eines weiteren Baurechts im hinteren Grundstücksteil klagt, welches die Stadt abgelehnt hat. Zwischenzeitlich hat das Sächsische Obergericht diesem Bauwunsch gegen den erklärten Willen der Stadt vollumfänglich stattgegeben.

Dies zeigt, jeder Grundstückseigentümer und jeder Bewohner hat seinen Anteil an der Entwicklung unserer Stadt, übrigens auch an der Preisgestaltung (Grundstückspreise, Mieten). Bei Fehlentwicklungen sofort auf die Stadtverwaltung zu zeigen, mit dem Vorwurf, dies zugelassen oder zumindest nichts dagegen unternommen zu haben, ist einfach und deshalb wohl auch so populär, aber es ist nicht korrekt. Die Gesetze des öffentlichen Baurechts setzen den Rahmen für die grundgesetzlich gesicherte Eigentumsgarantie, nicht jedoch die Wunschvorstellung des Grundstücksnachbarns.

Die Stadt wird die verfügbaren Planungsinstrumente auch künftig sinnvoll für die Stadtentwicklung Radebeuls zur Anwendung bringen, kann aber nicht alles willkürlich nach eigener Vorstellung reglementieren. Wie bereits mehrfach publiziert: administrativ allein lässt sich die angestrebte hohe Qualität auf Privatgrundstücken nicht erzwingen. Hier ist jeder gefragt, jeder mitverantwortlich!

Öffentlichkeit ist wichtig, aber bitte an die Fakten halten. Sprechen Sie mit Ihren Aktionen doch bitte künftig verstärkt auch ihre Nachbarn, Bekannten und Vermieter an. Werben auch Sie für eine qualitätsvolle Stadtgestaltung bei den Bauherren direkt. Und selbstverständlich ist auch die Stadt an kontinuierlichen Rückinformationen aus der Bevölkerung interessiert, um auftretenden Steuerungsbedarf schnell erkennen und damit den eigenen Beitrag sachgerecht leisten zu können. Nur dann kann dem Anliegen dieser Petition tatsächlich entsprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Bert Wendsche

