

StadtbilDD – die Bürgerinitiative für Dresdner Baukultur

StadtbilDD  
01127 Dresden

An die  
Fraktionen im Stadtrat Dresden und die lokale Presse

Ansprechpartner:  
Robert Berger  
0176 217 772 39

Internet: [www.stadtbildd.de](http://www.stadtbildd.de)  
E-Mail: [info@stadtbildd.de](mailto:info@stadtbildd.de)

Datum  
03.05.2017

### **Baukultur in Dresden**

Offener Brief als Antwort auf den offenen Brief der Stadträte Löser und Stalman- Fischer

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Reaktion auf den offenen Brief zur Dresdner Baukultur der Stadträte Thomas Löser und Hendrik Stalman-Fischer möchten wir unsererseits eine Stellungnahme abgeben. Wir schätzen das Engagement der beiden Stadträte sehr, sind dankbar dafür, dass sie und deren Kollege Tilo Wirtz sich des Themas angenommen haben und im Kern dürften unsere Zielvorstellungen weitgehend identisch sein.

Wir können nachvollziehen, dass sie der von ihnen mitinitiierten Gestaltungskommission Gesamtstadt nicht schon kurz nach dem Start in den Rücken fallen wollen. Wir möchten daher die Gelegenheit zur Klärung nutzen, und deutlich darauf hinweisen, dass sich der gemeinsame Protest der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden, Stadtbild Deutschland und StadtbilDDresden in der Hauptsache gegen das Stadtplanungsamt richtet und weniger gegen die besagte Gestaltungskommission. Der Schwerpunkt unserer Forderung lag auf der Tatsache, dass diese städtische Gremium „ohne Werkzeuge und intransparent im ‚Walde des Dresdner Baugeschehens‘ steht.

Gleichfalls können wir bejahen, dass § 34 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere einer Gestaltungskommission keinen Spielraum für eine Einflussnahme bietet, selbst dem Stadtplanungsamt sind an dieser Stelle oftmals die Hände gebunden. **Das bedeutet jedoch nicht, dass sich eine Stadt den Bauanträgen von Investoren handlungsunfähig ergeben muss!** Neben dem Bebauungsplan besteht beispielsweise die Möglichkeit, eine sogenannte Gestaltungssatzung auszuarbeiten und als **rechtsverbindliches Instrument** zu beschließen.

Das derzeitige Vorgehen des Stadtplanungsamtes deutet diesbezüglich weniger auf Nachlässigkeit hin, als vielmehr auf ein strategisches Agieren gegen den Erhalt und die Entwicklung harmonischer Ortsbilder.

Wir möchten hierzu ein Beispiel nennen. Das Neubauprojekt „Markuspassage“ in Pieschen fußt auf den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Ortskundige wissen um die Gestalt der Straßenzüge im Umfeld

der Bürgerstraße mit ihren dreigeschossigen Gründerzeithäusern mit Mansarddächern und den eher geringen Parzellenbreiten. Gebaut wurde hingegen dies:



*Projekt Markuspassage entlang der Bürgerstraße in Pieschen*

Wie erwähnt, wurde dieses hochgradig *ortsuntypische* Ergebnis, noch dazu von unfassbarer Primitivität, durch den vom Stadtplanungsamt erstellten Bebauungsplan nicht nur in Kauf genommen, sondern aktiv begünstigt. Weder wurde die Breite der Parzellen limitiert, noch wurde eine der Umgebung angepasste Dachform festgesetzt.

Mehr noch, Sattel- und Mansarddächer wurden im Bereich der Markuspassage sogar **untersagt** und stattdessen lediglich **Flach- und Pultdächer** für zulässig erklärt. Bedarf es hierzu weiterer Kommentare in Bezug auf die ganz *offensichtlich aktive Rolle* des Stadtplanungsamtes bei der Verhinderung harmonischer Lückenschlüsse in gewachsenen Straßenzügen? Denn mit den Unzulänglichkeiten des § 34 des Baugesetzbuches hat dieser Vorgang nichts zu tun und auch die problematische Zweckentfremdung des Instrumentes Bebauungsplan muss an dieser Stelle ebenfalls kritisch hinterfragt werden.

Gemeint ist hier die explizite Festsetzung einer ortsuntypischen Dachform, die bewusst eine Zäsur im Straßenraum darstellen soll! Der eigentliche Anspruch eines Bebauungsplans ist es, Regelungen zu treffen, die u.a. für die Gestaltung, die Sicherheit und Umweltaspekte maßgeblich sind, die Nutzungskonflikte möglichst ausschließen sollen. Demgegenüber darf ein Bebauungsplan nicht unnötig zur Gängelung und Maßregelung von Grundstückseigentümern instrumentalisiert werden. Unnötige Festsetzungen sind also zu vermeiden.

**Zweifellos ist die Festsetzung von Flach- und Pultdächern eine solche unnötige Festsetzung, da Sattel- und Mansarddächer nicht nur keinen Schaden angerichtet hätten, sondern sogar höchst vorteilhaft für das Ortsbild gewirkt hätten.**

Insofern sollte der Bebauungsplan offenbar dazu dienen, den Geschmack von bestimmten Personen zu befriedigen, möglicherweise ist hier aber sogar auch eine Begünstigung von Investoren nicht auszuschließen, die anstatt eines ausgebauten Dachgeschosses unter rein ökonomischem Aspekt nun ein viertes Vollgeschoss realisieren durften.

Bezeichnung B-Plan / Satzung	Lage	Vorgeschriebene Dachform	Umgebungsbebauung Dachformen
<b>B 3006</b>	Altstadt Strehlen, Neubaugebiet Lennèplatz	Flachdach	Neubauten Flachdach/Altbauten Mansard- und Satteldach, Walmdach
<b>B 054.2</b>	Haus am Postplatz	Flachdach	Bestandsbauten Satteldach/ NEUBauten Flachdach
<b>B 323</b>	Könneritstraße/Jahnstraße	Flachdach	Gründerzeit, Kaiserzeit, Mansarddach, Satteldach/ NEUBauten Flachdach
<b>S-11 Sanierungssatzung</b>	Friedrichstadt / Seminarstraße	Flachdach	Barock, Gründerzeit Mansarddach, Satteldach / NEUBauten Flachdach
<b>VR-01 Vorkaufrechtssatzung</b>	Schweriner Straße	Flachdach	Mansarddach, Satteldach, Walmdach - ausnahmslos
<b>Rahmenplan 736</b>	Schützenplatz	Flachdach	Gründerzeit, dörflicher Charakter, Satteldach, Mansarddach, Walmdach, Zeltdach

**Zum „positiven“ Nebeneffekt für das Stadtplanungsamt als aktiver Wegbereiter von Flachdächern gerät dabei, dass auch für die gesamte nähere Umgebung nun erst recht keine Handhabe mehr in Bezug auf die erlaubte Dachform bei Neubauprojekten besteht. Auf diese Weise schafft man sich die benötigten Voraussetzungen!**

Jedenfalls entsteht nun die etwas groteske Situation, dass ausgerechnet das MIKA-Quartier auf der grünen Wiese in Kaditz/Mickten einer vorteilhaften ergänzenden Bebauung im Gründerzeitbereich deutlich

näher käme als das Projekt Markuspassage mit Flachdächern und teilweise viel zu langen Gebäuderiegeln.

**Diesbezüglich (positiv) steuernd einzugreifen, wäre eine der Kernaufgaben der Stadtplanung, die behutsame Weiterentwicklung von historischen Ensembles und der Mut zu neuen Bauformen an singulären Standorten oder in einem Stadterweiterungsgebiet wie Kaditz/Mickten. Hier hat die Stadt erneut versagt und ihre ideologisch gefärbte Konzeptlosigkeit offenbart.**

Wie auch in Pieschen, wäre auch für den Bereich des in den letzten Wochen kritisierten Super-8-Hotels an der Marienbrücke eine Gestaltungssatzung möglich, die diesen sensiblen und prägenden Bereich behandelt. Die direkte Anschlussbebauung der Markuspassage besteht nahezu ausschließlich aus denkmalgeschützten Gebäuden und auch der Bereich an der Marienbrücke hat allein durch die Nähe zum Japanischen Palais und als „Eingangstür zur Innenstadt“ erhebliche Bedeutung für das Stadtbild, so dass eine Gestaltungssatzung dringend erforderlich wäre! Solche Gestaltungssatzungen können im Übrigen theoretisch für das gesamte Gebiet einer Gemeinde gelten, im Falle einer potentiell natürlich facettenreicheren Großstadt aus nachvollziehbaren Gründen hingegen eher für einen Ortsteil oder einen einzelnen Straßenzug. Jedenfalls gibt es dieses Instrument, das, in Maßen angewandt, ohne Investoren über Gebühr zu gängeln, zumindest die groben Lücken des § 34 BauBG schließen könnte.

**Ein reichlich bequemer und hilfloser Fingerzeig auf diesen schwachen Paragraphen reicht also nicht mehr aus!**

Hier sei auch zusätzlich auf § 9 der Sächsischen Bauordnung hingewiesen. Dort heißt es:

*„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“*

**Wie auch immer die Rechtsprechung im konkreten Falle aussehen würde, so dürfte der Tenor des Gesetzgebers doch unstrittig sein und das permanente Aushöhlen von Gesetzen oder des vom demokratisch gewählten Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Konzeptes für den Neumarkt geht letztlich an den Interessen der Bürger vorbei und ist als arroganter Missbrauch des Stadtplanungsamtes nicht länger tolerierbar!**

Abschließend müssen wir doch noch einmal auf die Gestaltungskommission zurückkommen und unsere Kritik noch einmal konkretisieren. Herr Löser (Grüne) und Stalman-Fischer (SPD) sprachen in ihrem offenen Brief davon, dass sich die Einflussmöglichkeiten der Kommission aufgrund fehlender Rechte alleine aus ihrer Anerkennung ergeben können. Dies ist im Kern natürlich richtig, jedoch muss diese Anerkennung doch wohl zunächst verdient werden und eben hier sehen wir großen Nachholbedarf, da dies nur schwer gelingen kann, solange die Arbeit des Gremiums wenig transparent im Verborgenen abläuft und nicht bekannt wird, welche Bauprojekte überhaupt jemals behandelt wurden!

Zudem müssen wir an der Ortskenntnis, am Engagement oder an der Kompetenz der Mitglieder zweifeln, wenn - wie im Falle des Vonovia-Projektes an der Seidnitzer Straße - offenbar **keine** Einsprüche seitens der Gestaltungskommission erhoben werden oder diese zumindest nicht öffentlich gemacht wurden.

Wir erwarten in solchen Fällen, dass **frühzeitig** eine **öffentliche Diskussion** stattfindet und die voreilige Erteilung von Bauvorbescheiden (insbesondere an mit der Stadtverwaltung kooperierende Büros) seitens



des Bauamtes solange ruht. Möglicherweise wurde die Kommission aus diesem Grunde, ebenso wie Anwohner und die interessierte Öffentlichkeit, schlichtweg übergangen! Aber, ein Gremium, das erst nach Erteilung eines Vorbescheides eingebunden wird und sich dann auf die nicht mehr vorhandenen Eingriffsmöglichkeiten berufen muss/kann, macht sich logischerweise mittelfristig entbehrlich.

Wir hätten ebenfalls erwartet, dass eine Experten-Kommission den Eingriff in die gewachsene Siedlungsstruktur der Wiederaufbaujahre als solche erkennt und dies **öffentlich kommuniziert**. Kaum an einer anderen Stelle der Pirnaischen Vorstadt könnte eine Verdichtung von stadtbaugeschichtlich inzwischen wertvollen Wohnhöfen derart negative Auswirkungen haben, kaum an einer anderen Stelle der perforierten Vorstadt ist der Handlungsdruck für einen städtebaulichen Eingriff geringer als in dieser vollendeten Baustruktur. Dass dem visionslosen Stadtplanungsamt eine solche Beurteilung nicht zuzumuten ist, daran musste man sich bedauerlicherweise inzwischen gewöhnen, die Gestaltungskommission sollte hier jedoch engagierter zu Werke gehen, besser informiert sein und ihrerseits die Bürgerschaft informieren - Stichwort auch hier: Anerkennung!

In diesem Sinne möchten wir Thomas Löser, Hendrik Stalman-Fischer und auch Tilo Wirtz ermutigen, sich weiter zu engagieren und sich möglichst auf (höherer) politischer Ebene für weitergehende Regelungen, oder zumindest für die Ausschöpfung aller bestehenden Instrumente auf lokaler Ebene entschieden einzutreten. Dieser Brief ist auch als Aufruf an die anderen Parteien des Stadtrats zu verstehen, zu dem Thema eine Auswahl an Konzepten vorzulegen, wie der Anspruchslosigkeit bei städtebaulichen Fragen, und dem fortschreitenden Verfall der Baukultur konstruktiv entgegengewirkt werden kann.

Das StadtbilDD-Team