

Bürgerinitiative „Loschwitzhöhe“  
Kontakt  
Klaus Bongartz  
Oeserstraße 5

01326 Dresden  
Tel. 0351 2 68 52 80  
Fax 0351 2 65 48 09

E-Mail: [k.bongartz@t-online.de](mailto:k.bongartz@t-online.de)

### **Betreff: Stellungnahme der „BI Loschwitzhöhe“**

Wir als Bürgerinitiative „Loschwitzhöhe „ wollen uns an der Entscheidungsfindung zum Planungsvorhaben Loschwitzhöhe aktiv einbringen und konstruktiv mitarbeiten. Wir erklären, nicht gegen eine Gaststätte auf dem Gelände der Loschwitzhöhe zu sein.

Wir fordern jedoch die Einstellung des Verfahrens zur Schaffung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht für die Bebauung der Loschwitzhöhe mit einem Gaststätten- und Hotelkomplex von immenser Größe und den vorgelegten Parametern. Das Wahrzeichen der Stadt, der denkmalgeschützte Turm der ersten Schwebeseilbahn der Welt würde in diesem Monumentalbau untergehen. Der denkmalgeschützte Elbhänge würde verschandelt werden. Der Sinn eines Tagungshotels an dieser exponierten Stelle erschließt sich uns nicht.

Wir Bürger des Ortsteils Loschwitz wenden uns gegen die offenkundig beabsichtigte Aushebelung bestehender Landes- und Bundesgesetze (BauGB und SächsBO) zu Gunsten gewerblicher Investoren. Dieses Verfahren entspricht nicht dem geltenden Recht. Es entspricht zudem nicht der Satzung des Denkmalschutzgebietes „Elbhänge“ veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 13/97 und ganz konkret nicht den Bebauungsplänen Nr.141 I. Es ist gegen das Weltkulturerbe und die Interessen der Bürger in einem reinen Wohngebiet gerichtet.

Alle Versuche, aus einem reinen Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet zu konstruieren, lehnen wir ab.

Wir geben auch zu bedenken, dass eine Veränderung des B-Plans erhebliche rechtliche Konsequenzen für die Stadt hat.

Sollte dennoch alternativ eine Änderung des Bebauungsplanes Loschwitzhöhe im Stadtrat mehrheitsfähig sein, sollte und muss nach dem BauGB allein der Stadtrat das Verfahren an sich ziehen und eine qualifizierte Bürgerbeteiligung, insbesondere auch zur Lösung der Verkehrs- und Lärmproblematik, durchführen.

### **Folgende Maßnahmen sollten erfolgen:**

- die Planung zum vorliegenden Projekt sollte eingestellt werden
- es sind Gutachten aller beteiligten Ämter zu erstellen und zwar im Sinne einer Machbarkeits- und Verträglichkeitsstudie zur Bebauung Loschwitzhöhe und der Einbindung in das gesamte Gebiet Elbhänge, unter Berücksichtigung der Belange der Bürger
- die Bürgerinitiative sollte von Beginn an bei allen Gutachten, Entscheidungen und Wettbewerbsausschreibungen einbezogen werden
- Einbeziehung des Verkehrs-, des Umwelt-, des Denkmalamtes usw.

- das Verfahren sollte den Interessen der Bürger und der Stadt Dresden, insbesondere den städtebaulichen Zielen dienen
- wir sollten alles dafür tun, um unsere kulturelle Identität zu behalten, wie auch den Welterbetitel
- wir werden uns vorbehalten, weitere Überlegungen, Gutachten und Feststellungen in das Verfahren einzubringen

Anlage 1  
Feststellungen zum Bau Loschwitzhöhe

Anlage 2  
Stellplatznachweis

Anlage 3  
Verkehrstechnische Problematik

Anlage 4  
Feststellungen zum Umwelt- Natur- und Denkmalschutz

i.A. der Bürgerinitiative „Bebauung Loschwitzhöhe

Klaus Bongartz

12.04.2008

## Anlage 1

### FESTSTELLUNGEN ZUM BAU LOSCHWITZHÖHE

Das geplante Bauvorhaben soll nach Vorstellung des Stadtplanungsamtes und des Investors eine Kapazität von 300 Restaurant-Innenplätzen, 400 Freisitzplätzen, 100 Tagungsplätze, 35 Hotelzimmer und 3 komfortable Dachwohneinheiten besitzen. Das Gebäude erscheint hangseitig 4-geschossig und straßenseitig 3-geschossig. Die Grundfläche beträgt 950 m<sup>2</sup>, ihr angegliedert ist eine Terrassenfläche von 600 m<sup>2</sup>.

Die ehemalige Gaststätte „Loschwitzhöhe“ fügte sich durch eine wesentliche geringere Grundfläche, 2-geschossig am Hang, 1-geschossig an der Straßenfront mit einem reich gegliederten Mansarddach harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Im beschlossenen Bebauungsplan (B-Plan 141 I – Dresden-Loschwitz Nr.13 von 2003, geändert 09.02.2006) wurde auf die besondere Lage des Grundstückes an der Elbhankante durch eine maximale Bebaubarkeit von 200 m<sup>2</sup> Grundfläche in einer 2-geschosigen Bauweise Rücksicht genommen.

Wenn die vorgesehene Baumaßnahme entsprechend des B-Planes als 2-geschossiges Gebäude ausgeführt würde, ergäbe sich eine Grundfläche von 1665 m<sup>2</sup> mit 600 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Damit ergäbe sich eine Grundflächenzahl (Grundfläche 2265 m<sup>2</sup> - Grundstücksgröße 3580 m<sup>2</sup>) von GRZ = 0,63.

Nach der Baunutzungsordnung § 17 ist das Maß der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet mit einer GRZ  $\leq 0,4$  festgeschrieben. Da die Überschreitung 58 % beträgt, ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden sind selbst unter der Annahme, dass 30 % der Gäste mit der Schwebebahn die Loschwitzhöhe besuchen, immerhin noch 115 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Fläche von 2300 m<sup>2</sup> ist auf dem Grundstück nicht einordenbar. Eine Ablösung von Stellplätzen (gem. STGaS § 2), auch eine Teilablösung, ist nicht möglich. Die angrenzenden Straßen, vorwiegend als einspurige Einbahnstraßen ausgebaut, lassen nur begrenzt Parkmöglichkeiten für Anwohner zu; Straßen wie die Oeserstraße sind mit Parkverbot belegt.

Die An- und Abfahrten zum Hotel- und Gaststättenkomplex können nur über einspurige Einbahnstraßen erfolgen. Das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen durch Pkw, Busse und Lkw-Lieferfahrzeuge würde in dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet zu unerträglichen Lärmbelastigungen und zu Verkehrsstaus führen.

Aus städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht verbietet sich an der sensiblen Stelle des Hanges eine derartig monströse, abriegelnde Bebauung mit einer Gebäudelänge von 63 m, die 4-geschossig in Erscheinung tritt. Sie verwehrt die Blickbeziehung zum Elbtal und die typische Begrünung der Hangkante geht verloren – sie wird zerstört.

Das unzumutbare Heranrücken der Baumasse an den Turm der Bergstation mit einem Abstand von nur 7,5m degradiert das dominante, denkmalgeschützte Turmbauwerk.

## Anlage 2

### Verkehrstechnische Problematik beim Betreiben der Loschwitzhöhe unter Voraussetzung des vorgestellten Entwurfes

Die An- und Abfahrt zum Hotel- und Gastronomiekomplex erfolgt über die Sierks- und Oeserstraße in Oberloschwitz. Beide sind als Einbahnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 3m ausgebaut.

Stellplatzmöglichkeiten gibt es nicht, da auf der Sierksstraße das vorhandene Straßenrandparken gerade für die Anwohner ausreichend und auf der Oeserstraße Parkverbot ausgewiesen ist. Hier gibt es ohnehin umfangreiche Parkprobleme für die Anwohner insbesondere bei Gästebesuchen und beim Anlieferverkehr.

Auf der Sierks- und Oeserstraße verkehrt die Buslinie 84, deren Betrieb oft durch Anlieferfahrzeuge behindert wird. Andererseits blockiert der Bus beim Halten an der Haltestelle den übrigen Verkehr.

Sind die Straßen blockiert, besteht aufgrund der Breite der Straßen und der Einbahnstraßenregelung keine Möglichkeit des Wendens und Ausweichens.

Für den Betrieb des geplanten Gastronomiekomplexes ist es deshalb zwingend, dass der gesamte ruhende Verkehr sowie der gesamte Lieferverkehr auf dem Grundstück statt findet.

Der Betrieb einer Anlage mit 70 Hotelbetten, 300 Restaurantplätzen, 400 Freisitzplätzen und 100 Tagungsplätzen bedarf eines umfangreichen Lieferverkehrs, der Anfahrt von Personal und Gästen.

Die Probleme des ruhenden Verkehrs sind offensichtlich kaum lösbar. So ist zu erwarten, dass eine unbotmäßige Behinderung durch den ruhenden Verkehr durch Zwangsmaßnahmen (z.B. regelmäßige Kontrolle durch Hostessen und Polizei) erfolgen muß.

Es ist zu erwarten, dass

- mehr als 1 LKW Anliefervorgänge wahrnimmt. Es ist zu hinterfragen, wo wartende LKWs abgestellt werden können.
- mehr als 1 Bus gleichzeitig anfährt. Es ist zu hinterfragen, wo diese Busse abgestellt werden und wo diese halten sollen.
- mehrere 100 Gäste mit PKW anreisen. Selbst unter der Maßgabe, dass ein Teil der Gäste mit der Schwebebahn anreist, ergibt sich nach Stellplatzsatzung der Stadt Dresden immer noch die Nachweispflicht von deutlich über 100 Stellplätzen. Es ist zu hinterfragen, wo diese Stellplätze angeordnet werden sollen und was passiert, wenn bei besonderen Anlässen (schönes Wetter, großer Gästeandrang), Durchführung von Veranstaltungen (Tagung) zusätzliche PKW anfahren.

Es gibt im öffentlichen Bereich des gesamten Wohngebietes in Oberloschwitz keine Möglichkeiten, diese Fahrzeuge unterzubringen. Alle Anliegerstraßen sind bereits vollständig mit Anwohnerparken belegt.

Die alte Loschwitzhöhe verfügte über eine große Parkfläche, obwohl diese zu einer Zeit gebaut worden ist, wo es kaum Individualverkehr gab. Trotzdem hatte sie wesentlich weniger Gäste-Kapazitäten als jetzt geplant werden.

Es ist unwahrscheinlich, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des geplanten Hotel- und Gastronomiekomplexes erfolgen kann, wenn die individuelle Anreise mit PKW reglementiert wird.

Dabei ist zu beachten, dass selbst bei einer Anreise mit der Schwebebahn ein Abstellen der Fahrzeuge im Kernbereich von Loschwitz (im Tal) nicht möglich ist.

Im ehemaligen Dorfkern von Loschwitz sind bereits alle Parkplätze ausgelastet. Hinzu kommt, dass mit Fertigstellung des Elbehotels eine große Zahl weiterer Gaststättenplätze und andere Einrichtungen entstehen werden, die dann die Parksituation noch mehr verschärfen.

Insofern ist die Frage zu stellen, ob durch die ungünstige Verkehrserschließung die wirtschaftliche Betreibung des Objektes überhaupt gewährleistet ist. Somit ist die Gefahr, dass das Vorhaben zur Insolvenz führt, groß, wobei die dann realisierten Bausünden nicht mehr rückgängig gemacht werden können.

Es wird hierzu auf die Erfahrungen des Luisenhofes verwiesen, der massive wirtschaftliche Probleme hat, weil der Individualverkehr nicht gewährleistet ist.

Es ist die Verpflichtung des Investors, eine gesicherte Erschließung nachzuweisen. Vorhersehbare Behinderungen für Andere sind bereits in der Planungsphase auszuschließen.

Es ist deshalb die Frage zu stellen, ob die angesprochenen Probleme ausreichend im bisherigen Planungsentwurf beachtet worden sind.

### Anlage 3 LOSCHWITZHÖHE STELLPLATZNACHWEIS

Stellplatznachweis für die vorgegebene Nutzungskapazität gemäß der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Gaststättenplätze  
300 Plätze im Gebäude  
400 Plätze im Außenbereich  
100 Plätze für Tagungen  
800 Plätze

Unter der Annahme, dass ca. 30 % der Gäste die Loschwitzhöhe mit der Bergbahn erreichen, sind für 560 Plätze die Stellplätze nachzuweisen.

1 Stellplatz je 6 Sitzplätze  
(bei Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung) 93 Stellplätze

70 Hotelbetten  
1 Stellplatz je 2 Zimmereinheiten 18 Stellplätze

**Gesamtstellplätze** ~ **111 Stellplätze**  
(Dabei bleibt die Frage der Personalanfahrten unberücksichtigt)

Erforderliche Tiefgaragenfläche  
110 Stellplätze x 20m<sup>2</sup>/Stellplatz 2.200 m<sup>2</sup>

Diese Fläche ist auf dem Grundstück nicht einordenbar.

Eine Ablösung der Stellplatzpflicht (gem. StGaS § 2), auch eine Teilablösung ist unseres Erachtens nicht genehmigungsfähig, da es sich bei den Anliefer- bzw. Erschließungsstraßen mit Parkverbot bzw. Parknischen für Anwohner handelt.

## **Anlage 4**

### **Feststellungen zum Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz**

#### **Zur Umwelt:**

- durch die Errichtung des Komplexes von 63 Meter Breite und 15 Meter Höhe in Verbindung zum Turm entsteht eine Wand, die erheblich die Kaltzufuhr nach Loschwitz verändert
- Geologische Gegebenheiten werden durch Abraum in großen Ausmaßen verändert
- analog zum Luisenhof ist mit einer erheblichen Geruchsbelästigung zu rechnen
- der Lärm der durch bis zu 900 Personen entsteht, insbesondere durch An- und Abfahrten und Belieferungen, führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner
- Durch die 400 geplanten Freiplätze entsteht ebenfalls eine erhebliche Lärmbe-  
lästigung, die unter anderem mit einem Ausschankschluss um 21.30 Uhr zu  
begrenzen ist, damit die Nachtruhe ab 22.00 Uhr gewährleistet ist.
- bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz und Begrünungen sind in erheblichen Maße  
notwendig

#### **Zum Denkmalschutz:**

- Bei Durchsetzung des Projekts würde die Elbhangesatzung, die dem Denkmal-  
schutz und dem Welterbe verpflichtet ist, verletzt
- die 1. Schwebeseilbahn der Welt würde in dieser Dimension untergehen
- es würde das Ensemble der einzigartigen Villenbebauung zerstört
- es würde ein Präzedenzfall geschaffen, der der Stadt erhebliche Schäden zu  
fügen kann

#### **Zum Naturschutz:**

- Es ist zu prüfen ob in dem Bereich das Naturschutzrecht (BNatSchG) verletzt wird