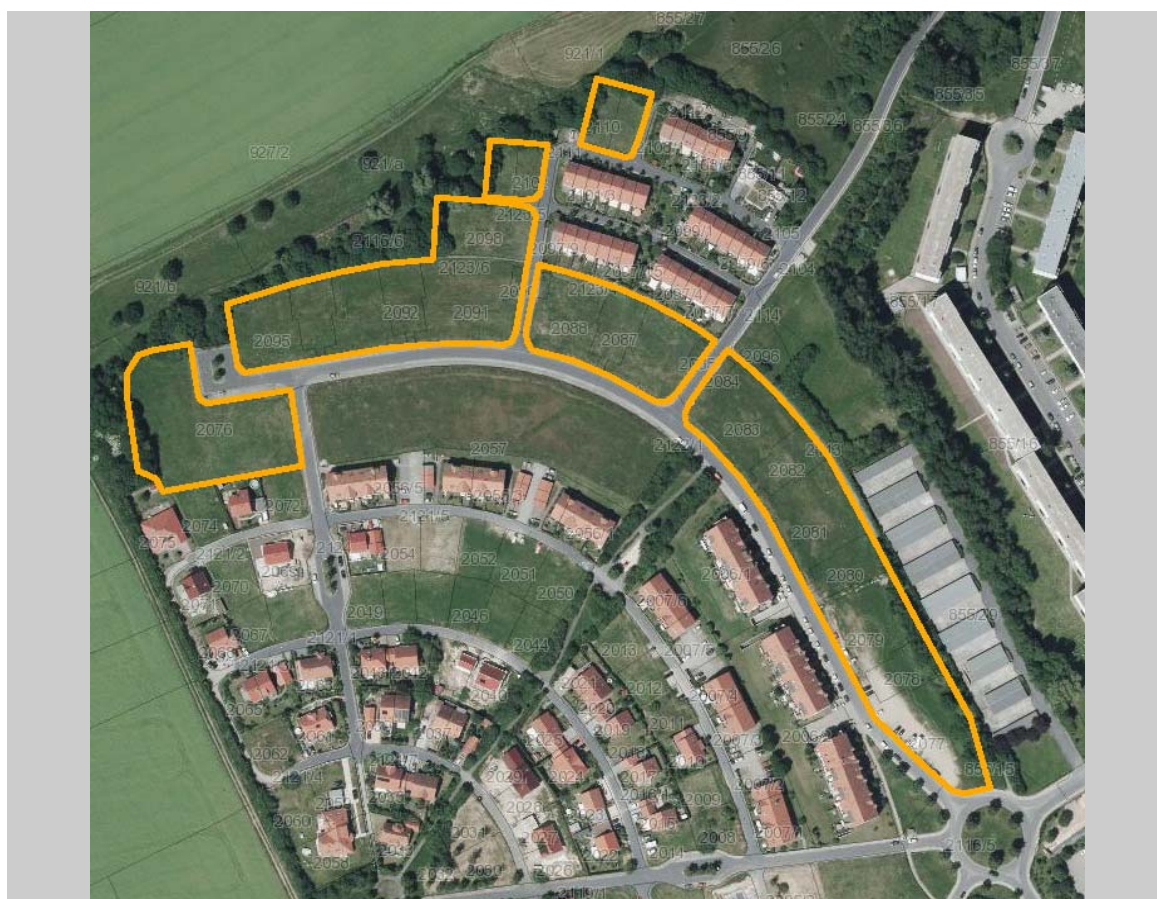


Stadt Radeburg

Landkreis Meißen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West

Begründung



Planfassung: März 2015



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung/Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Radeburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Januar 2015 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in einer Reihe von bestehenden Baufeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Meißner Berg die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen den heutigen Bauerfordernissen angepasst werden. Das Wohngebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen bereits bebaut und für einen Teil der noch freien Bauplätze ist aufgrund des relativ langen Vollzugszeitraumes für den Bebauungsplan eine Korrektur von Festsetzungen erforderlich, ohne dass die Grundzüge des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes geändert werden.

Im Plangebiet selbst bleibt die ursprünglich geplante Mischung von Geschosswohnungsbau und individuellem Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern erhalten.

Die geplanten Änderungen betreffen die Geometrie der Baufeldabgrenzung und teilweise die Geschossigkeit, die Festsetzung von Stellplätzen und Tiefgaragen und teilweise auch gestalterische Festsetzungen.

Die Übereinstimmung mit dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg ist gegeben und damit das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in unveränderter Weise eingehalten.

Der rechtsverbindlich vorliegende Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 beinhaltet für die betreffenden Flächen relativ konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, die der städtebaulichen Grundidee des damaligen Entwurfes entsprachen, jedoch den Vollzug des Bebauungsplanes zum heutigen Zeitpunkt erschweren würden. Da die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen einen potenziellen Befreiungstatbestand überschreiten würden (z. B. Änderung der Baugrenzen) hat sich die Stadt Radeburg dazu entschlossen, diese planungsrechtlichen Anpassungen mit Hilfe einer Planänderung vorzunehmen.

In mehreren Vorgesprächen mit dem Eigentümer sind der Geltungsbereich der Planänderung und die jeweiligen Festsetzungsinhalte erarbeitet worden.

Für den Standort Meißner Berg gibt es aktuell eine Reihe von Nachfragen sowohl für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Geschosswohnungsbau, der Angebote für

Mietwohnungen als auch Wohneigentum bieten soll. Eine attraktive bauliche Gestaltung und eine zeitgemäße funktionale Gestaltung mit Tiefgaragen und Aufzügen bietet die Möglichkeit, insbesondere auch für das Marktsegment des altengerechten Wohnens, entsprechende Angebote vorzuhalten.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Da mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, macht die Stadt Radeburg von der Möglichkeit Gebrauch, das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 Baugesetzbuches durchzuführen.

Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet Teile des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West.

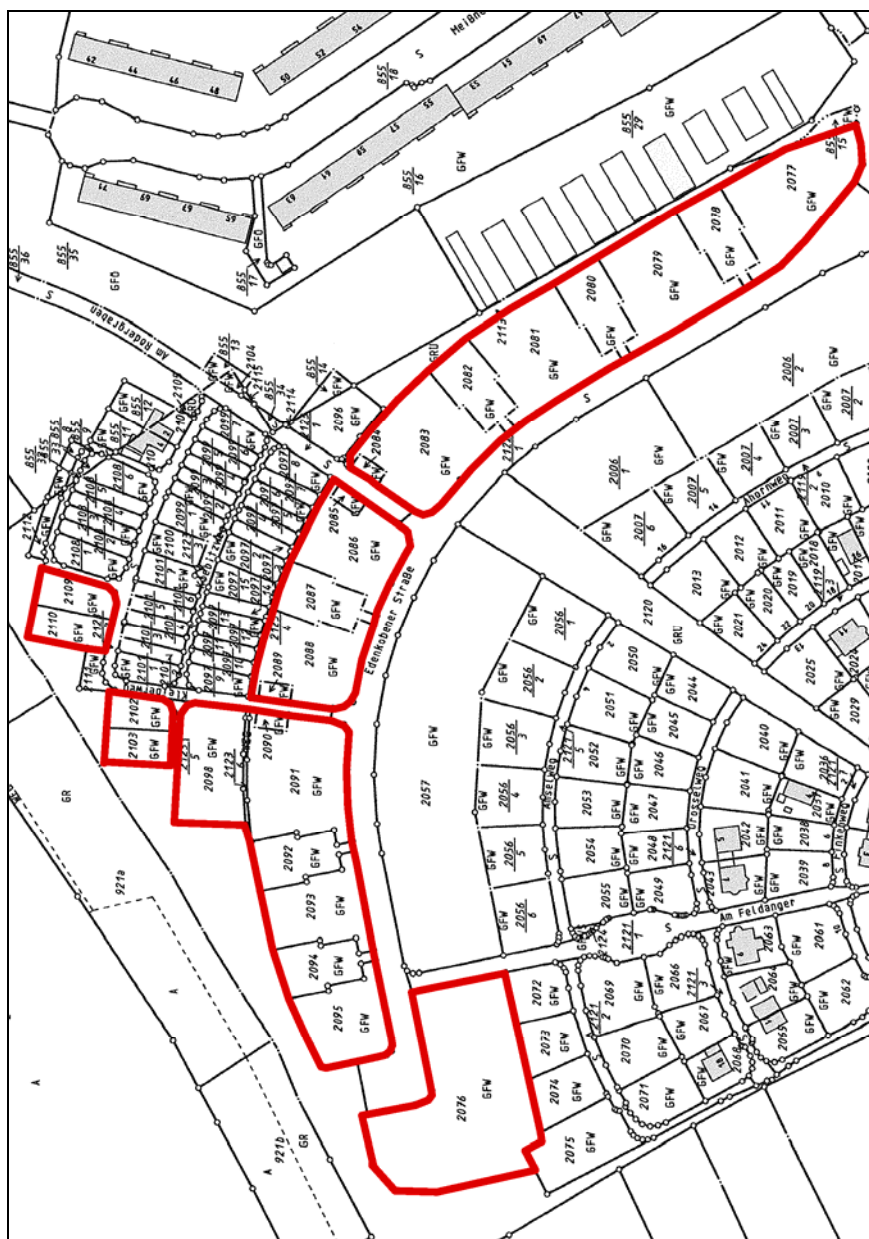
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha und ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.

Er besteht aus mehreren Teilbereichen und beinhaltet die Flurstücke 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2098, 2102, 2103, 2109, 2110 und 2123/6 der Gemarkung Radeburg.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	23.701 m²	100 %
Bauflächen (Bruttobauland)	21.697 m ²	91,55 %
öffentliche Parkflächen	1.539 m ²	6,49 %
öffentliche Grünflächen	465 m ²	1,96 %

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



4. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

Entsprechend der in der Veranlassung erläuterten planerischen Zielstellung wurde für die einzelnen Teilbereiche eine Anpassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den getroffenen gestalterischen Festsetzungen vorgenommen.

Das bisherige Grundprinzip des städtebaulichen Entwurfes wird dabei grundsätzlich nicht verändert. Die entscheidenden Änderungen betreffen die dargestellte Baufeldabgrenzung in den einzelnen Teilbereichen. Auf die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird dabei weitestgehend verzichtet. Da für den Bereich des Geschosswohnungsbaus die Tiefgaragenstellplätze allein im Bereich unterhalb des Baukörpers angeordnet werden. Einzige Ausnahme bleibt das Baufeld auf dem Flurstück 2076.

Bei den neu festgesetzten Zahlen der möglichen Geschossigkeit orientiert sich die 6. Änderung an den bisher geplanten Geschosshöhen und auch bezüglich der Höheneinordnung und der maximalen Gebäudehöhen werden die bisherigen zulässigen Höhen keinesfalls überschritten.

Insgesamt reduziert sich der Anteil der viergeschossigen Bebauung, da für die Flurstücke 2086, 2087, 2088 und 2091 jetzt nur noch sogenannte Stadtvillen mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der Erfahrungen, die die Stadt Radeburg mit dem Wohngebiet Meißner Berg gemacht hat, wird bei der Planänderung die Erforderlichkeit weiterer öffentlicher Parkstellflächen berücksichtigt und somit in dem Bereich des Flurstückes 2077 eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Diese Parkstellfläche hat eine Größe von 1.539 m². Darauf können ca. 60 Stellflächen untergebracht werden. Im östlichen Randbereich des Parkplatzes verbleibt eine bestehende Strauchpflanzung, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird.

5. Erschließung

Das bestehende System der verkehrlichen und technischen Erschließung für das Wohngebiet Meißner Berg bleibt in unveränderter Form bestehen, so dass auch für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

6. Erläuterungen zu Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West (rechtsverbindlich vorliegende Planfassung von 1994) ist eine vollständige Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen erfolgt und zwar entsprechend den Erfordernissen des damaligen Rechtsstandes.

Bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West, bei der lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen für mehrere Teilflächen angepasst werden wird festgestellt, dass von dieser Änderung keine planungsrelevanten Umweltbelange betroffen sind.

Die bisher planungsrechtlich zulässige Nutzung bleibt in unveränderter Form erhalten, so dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass weitere oder zusätzliche umweltrechtliche Belange zu betrachten wären.