

Stadt Radeburg

Landkreis Meißen



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

Begründung



Planfassung: Entwurf November 2020



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

1. Veranlassung/Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Radeburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 5. November 2020 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in einem weiteren bestehenden Baufeld 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 berührt werden.

Im Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes selbst bleibt es bei dem ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbau; es sollen drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage errichtet werden.

Die geplanten Änderungen betreffen die Geometrie der Baufeldabgrenzung, die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe, die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen sowie die gestalterischen 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 betreffende Fläche sehr konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, die der städtebaulichen Grundidee des damaligen Entwurfes entsprachen, jedoch den Vollzug des Bebauungsplanes zum heutigen Zeitpunkt erschweren. 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 erneuten 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. So sollen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und im nach Bauordnungsrecht geforderten Umfang auch barrierefrei nutzbar sein.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Da mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, macht die Stadt Radeburg von der Möglichkeit Gebrauch, das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchzuführen.

Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb Folgendes:

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

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes Nr. 03 - 7 vollständig ersetzt.

4. Städtebauliches Konzept / Festsetzungen

Entsprechend der in der Veranlassung erläuterten planerischen Zielstellung wurde eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den gestalterischen Festsetzungen vorgenommen.

Das bisherige Grundprinzip des städtebaulichen Entwurfes wird dabei grundsätzlich nicht verändert. Die entscheidenden Änderungen betreffen die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche – festgesetzt nunmehr ausschließlich durch Baugrenzen – des Baugrundstücks sowie die Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage.

Bei der festgesetzten Zahl der möglichen Vollgeschosse orientiert sich die 7. Änderung an den bisher geplanten Geschosszahlen.

Bezüglich der Höheneinordnung und der maximalen Gebäudehöhen werden die bisher zulässigen Höhen ebenfalls zugrunde gelegt, dabei jedoch zur besseren Vollziehbarkeit konkrete Höhen festgesetzt und nicht wie bisher auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie abgestellt. Damit wird gleichzeitig gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude an den im unmittelbaren Umfeld bereits errichteten Mehrfamilienhäusern orientieren und deren absolute Höhe keinesfalls überschreiten.

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen bilden die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West – die die nördlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke betreffen – den Maßstab. Insbesondere die Mehrfamilienhäuser Edenkobener Straße 18 und 20 dienen dabei als „Vorbild“ für die neu zu errichtenden Gebäude.

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

6. Erläuterungen zu Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 03 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg Radeburg West – bei der lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Teilfläche angepasst werden – ist festzustellen, 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.

Das gesamte Flurstück 2057 war und bleibt Bauland, auch die zulässige Grundflächenzahl ändert sich nicht. Die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB waren bereits vorher in gleichem Umfang zulässig, so dass auch ein Ausgleich nicht erforderlich ist.