

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR004-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 07.02.2022
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

1. Änderung B - Plan Nr. 70 "Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Str., Richard - Wagner - Str., Schillerstr." - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Gremium | am | Status | Abstimmung | | | |
|-----------------------|------------|--------|------------|----|------|------|
| | | | Anw. | Ja | Nein | Enth |
| Technischer Ausschuss | 15.02.2022 | N | | | | |
| Stadtrat | 02.03.2022 | Ö | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung B - Plan Nr. 70 "Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Str., Richard - Wagner - Str., Schillerstr." Wird beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umgrenzt eine Teilfläche von Flstck. 2261 Gemarkung Radeberg und hat eine Größe von ~ 0,2 ha (siehe beigefügter Planausschnitt). Ziel der Änderung ist die Prüfung der Möglichkeiten und Erweiterung der Baugrenze in den Änderungsbereich hinein, zugunsten einer möglichen Bebauung mit Geschosswohnungsbau sowie die Festsetzung der geplanten Tiefgaragenzufahrt.
2. Es soll das vereinfachte Verfahren auf Grundlage von § 13 BauGB Anwendung finden. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Auf Grundlage des Antrages des Grundstückseigentümers wird eine Prüfung der Erweiterung der Baugrenze in nordöstliche Richtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 befürwortet.

Anlage/n

Antrag des Grundstückseigentümers
Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Finanzielle Auswirkungen:</i> | <i>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</i> |
| | |
| <i>Veranschlagung:</i> | |
| Ergebnishaushalt: | |
| Finanzhaushalt: | |
| <i>Haushaltsstelle:</i> | |
| | |

| Beteiligte Ämter | Ergebnis | Datum | Handzeichen/Name |
|-------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|
|-------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|

Große Kreisstadt Radeberg
Herrn Lemm
Markt 17
01454 Radeberg

| | | | | | | |
|---------------------------|-----|----|----|-----|-----|----|
| Große Kreisstadt Radeberg | | | | | | |
| Oberbürgermeister | | | | | | |
| Eing. 27. Jan. 2022 | | | | | | |
| OB | Ref | HA | OA | Bau | Fin | WH |

Radeberg, 26.01.2022

Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 70 der Stadt Radeberg

Sehr geehrter Herr Lemm,

wir beantragen die Änderung des B-Planes Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Str., Richard-Wagner-Str., Schillerstr.“ entsprechend der beigefügten Begründung. Selbstverständlich tragen wir die Kosten der Änderung.

Sofern Sie der Änderung zustimmen, wäre es schön, wenn die ersten Beschlussvorlagen bereits im Februar in die Gremien eingereicht würden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
wie erwähnt

Begründung zum Antrag auf Änderung B-Plan

Derzeitige Situation

Für das Quartiers zwischen Pillnitzer Straße und Richard-Wagner-Straße liegt der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 vor. Ziel des B-Planes ist die Entwicklung der bisher ungenutzten Fläche zu einem innerstädtischen Wohngebiet mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur, um den Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen in Radeberg zu entsprechen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die Gebietsentwicklung gibt entlang der Richard-Wagner-Straße die Einordnung von Geschosswohnungsbau vor. Diese ist entsprechend dem umgebenden Bestand in hoher städtebaulicher Dichte vorgesehen. Im Quartiersinnenbereich ist die angedachte aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern bereits umgesetzt.

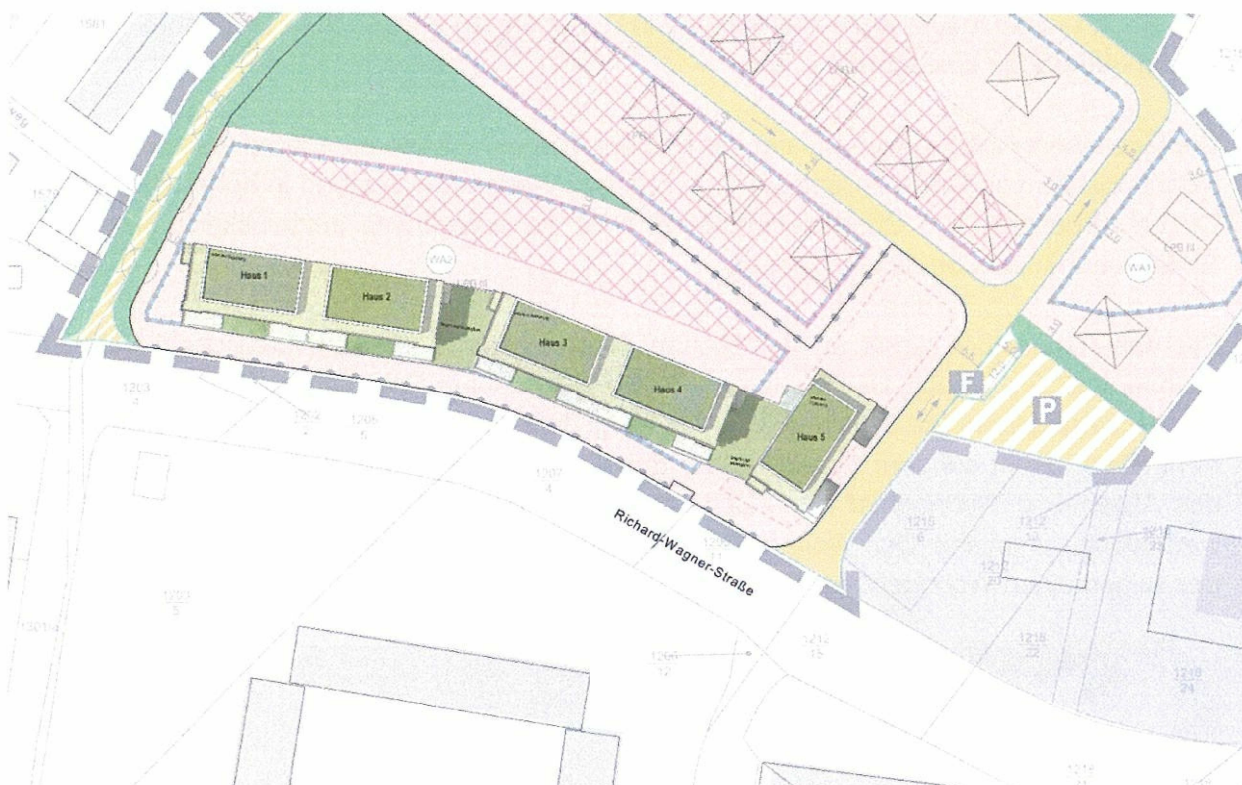
Für das Grundstück direkt an der Richard-Wagner-Straße ist die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze vorgegeben. Die östliche Baugrenze liegt dabei ca. 25m von der Neratovicer Straße entfernt. Dies beruht auf dem Vorschlag der Schallimmissionsprognose (B-Plan Anlage 4), die für das Allgemeine Wohngebiet einen Bebauungsabstand von 30 m zur gegenüberliegenden Gewerbefläche empfiehlt. Des Weiteren bestehen Forderungen des Landratsamtes, die Zonierung des Allgemeinen Wohngebietes nicht direkt an dem Gewerbegebiet anzuordnen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

planerische Konzeption

Die Wohnbau Radeberg möchte nun den vorgesehenen Geschosswohnungsbau entlang der Richard-Wagner-Straße umsetzen und hat sich nach einem Wettbewerbsverfahren für die Planung der Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH entschieden.



Darstellung der geplanten Bebauung – Lageplan

Die Planung sieht entlang der der Richard-Wagner-Straße bis zur Neratovicer Straße fünf Häuser mit Tiefgarage vor, die den Straßenzug schließen und an der Einfahrt Neratovicer Straße eine markante Ecksituation für die dahinterliegenden Wohnsiedlung ausbilden. Die Häuser korrespondieren dabei in Höhe und Gesamtvolumen mit den Bestandsgebäuden aus den 90er Jahren auf der anderen Straßenseite. Durch die Fassadengliederung und Ausbildung von Staffelgeschossen wird jedoch die kleinteilige Bebauung der Nachbarbebauung und der neuen Einfamiliensiedlung aufgenommen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung bis in die östliche Grundstücksecke eine sinnvolle Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes. In diesem ist für das Grundstück entlang der Richard-Wagner-Straße eine hohe städtebauliche Dichte vorgesehen, um dem Flächenverbrauch und der Zersiedlung der Stadt Radeberg entgegen zu wirken. Die dahinterliegende Ein-

familienhaussiedlung wird dadurch in ihrer Wohnqualität aufgewertet, da sie durch die geschlosseneren Bebauung besser vom Straßenlärm abgeschirmt wird. Für die Wohnbau Radeberg hat die Errichtung von Haus 5 den Vorteil, dass auf Grund der ähnlichen Bauweise der fünf Gebäude Kosteneinsparungen entstehen, die das Projekt im Hinblick auf die zusätzlich vermietbare Fläche noch wirtschaftlicher machen. Ziel der Wohnbau Radeberg und damit auch der Errichtung der Gebäude ist, einer breiten Bevölkerungsschicht von Radeberg bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Insofern ist es wichtig, das Projekt wirtschaftlich zu durchzuführen.

Die geplante Bebauung mit dem Haus 5 liegt jedoch außerhalb der Baugrenze des rechtsgültigen B-Planes. Darin ist in der östlichen Grundstücksfläche eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. In der Begründung zum B-Plan wird hier ein Parkhaus vorgeschlagen. Die effektive Umsetzung eines Parkhauses in den vorgegebenen Baugrenzen ist jedoch nicht möglich. Die Anordnung von Parkflächen in dieser Grundstücksecke sehen wir für die Wohnqualität der Wohnsiedlung aus gestalterischer Sicht und hinsichtlich Reduzierung der Straßenlärmmission als nicht zuträglich.

Der Bebauungsvorschlag mit Haus 5 entspricht daher nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund möchte die Wohnbau Radeberg eine Änderung des B-Planes beantragen.

Änderung des B-Planes

Für die Realisierung der geplanten Bebauung wird für die östliche Grundstücksfläche (ca. 1.450m²) vorgeschlagen, die Art der Nutzung von „Allgemeines Wohngebiet“ auf „Urbanes Gebiet“ zu ändern und das Baufenster zu vergrößern. Damit wäre eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe in Haus 5 möglich und die städtebauliche Qualität sowie Wohnqualität des Quartieres wird erhöht. Das Urbane Gebiet hat gegenüber einem Mischgebiet den Vorteil, dass der Ausweis von Gewerbe und Wohnen nicht gleichgewichtig sein muss. Insofern soll Haus 5 als Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit betrieben werden. Hier könnte sich z.B. eine Geschäftsfiliale der Wohnbau Radeberg als Anlaufstelle für die Mieter oder eine Ferienwohnung oder ähnliches befinden. Die Forderungen aus dem Schallschutzgutachten werden gewährleistet.

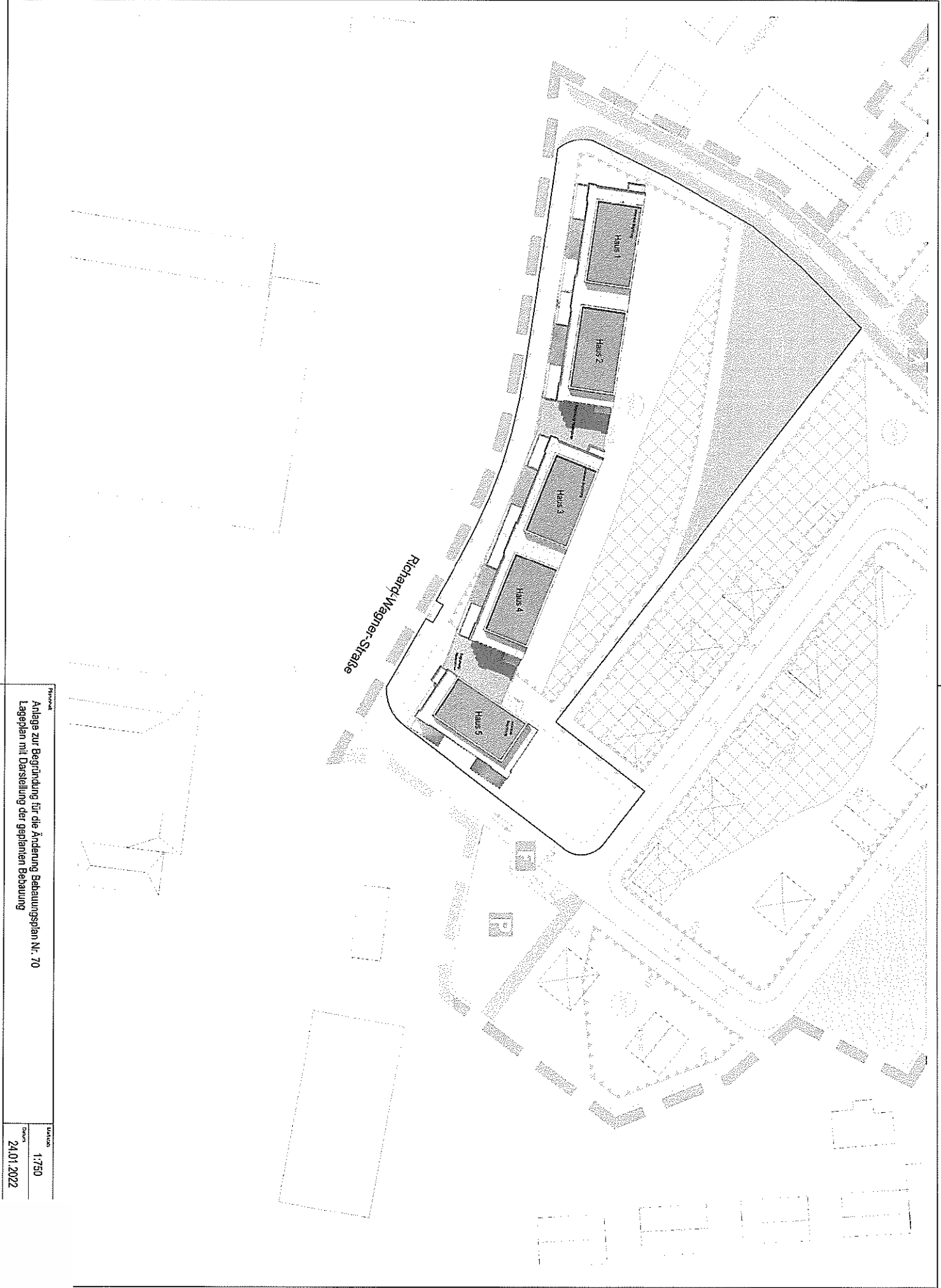
Sollte es eine Möglichkeit geben, die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, würden wir diese präferieren.

Die Kosten für das Verfahren werden von der Wohnbau Radeberg getragen.



Vorschlag Änderung Bebauungsplan – Fläche Urbanes Gebiet

Aufgestellt 25.01.2022



Richard-Wagner-Strasse

Finanzamt
Anlage zur Begründung für die Änderung Bebauungsplan Nr. 70
Lageplan mit Darstellung der geplanten Bebauung

Maßstab
1:750
Datum
24.01.2022

Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

MU

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

GE

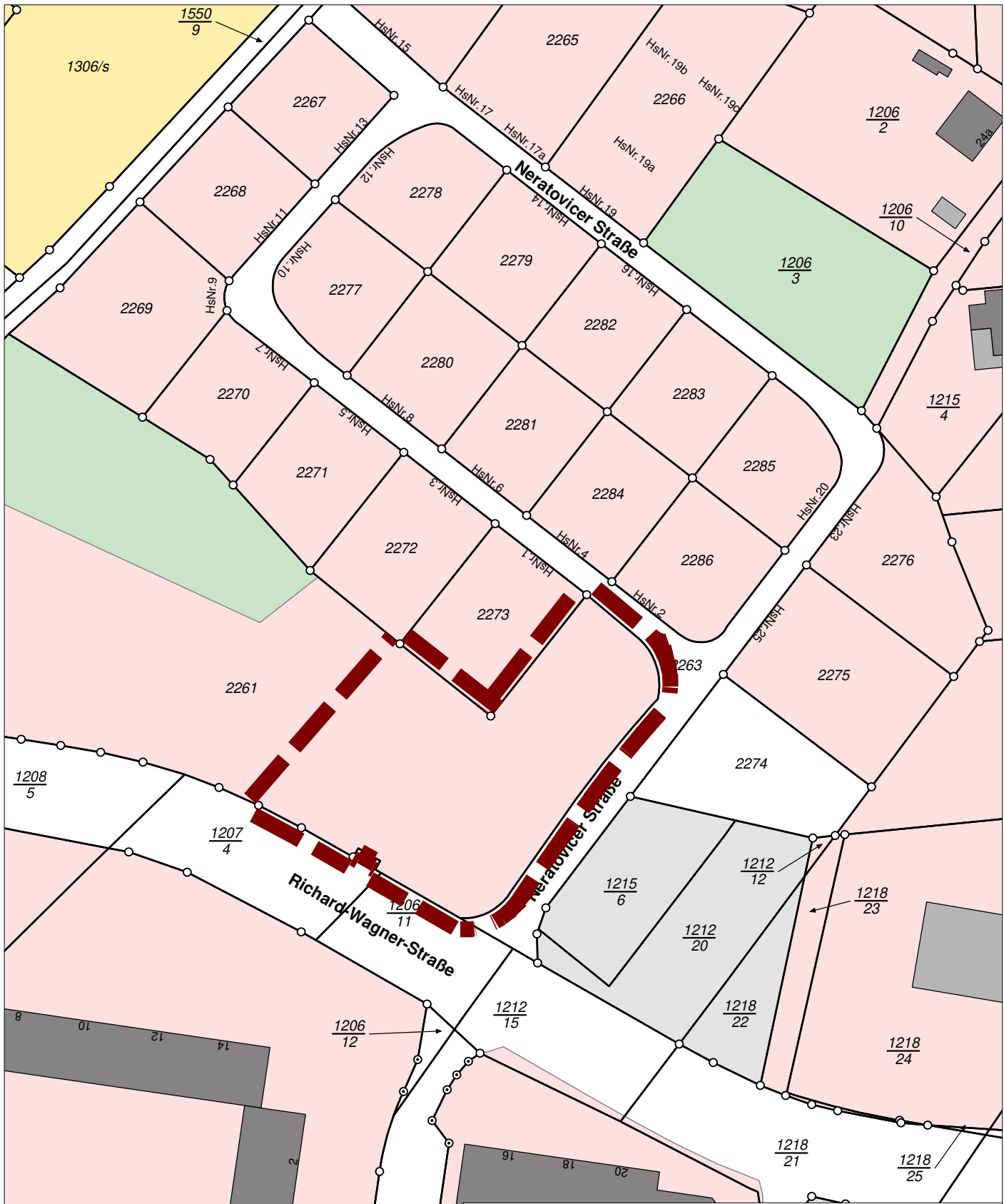


Historische Geobasisinformation
GeoSNV 2010

Planwerk
Anlage zur Begründung für die Änderung Besatzungsplan Nr. 70
Lageplan mit Darstellung der Art der baulichen Nutzung

Masstab
1:1000
Datum
24.01.2022






Stadt Radeberg

1. Änderung B - Plan Nr. 70 "Wohnbebauung
 Quartier Pillnitzer Straße, Richard - Wagner - Str.,
 Schillerstraße"

- Aufstellungsbeschluss

 räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Maßstab 1 : 1000
 Fassung 07.02.2022