

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR031-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 31.05.2022
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

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

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	07.06.2022	N				
Stadtrat	15.06.2022	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird in allen Punkten beschlossen.
2. Das Verfahren zur 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Str., Richard – Wagner – Str., Schillerstr.“ wird eingestellt.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Abstand der Baugrenze des WA 2 zur Neratovicer Straße ist begründet durch das bestehende Gewerbegebiet des Autohauses am Kreisverkehr Pillnitzer Straße (Zonierung der Baugebiete). Dies erfolgte auf Grundlage von Bedenken der unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Bautzen.

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenze des WA 2 im Abstand zur Neratovicer Straße wurde Bezug auf die Situation der Quartiersbebauung Richard – Wagner – Str. 8 - 14 genommen.

Auf Grund der Vielzahl von berechtigten Einsprüchen aller Anwohner der Neratovicer Str. schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag der Wohnbau Radeberg auf Änderung der Baugrenze des WA 2 an der Neratovicer Str., verbunden mit einer Änderung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich in Mu (urbanes Gebiet) nicht weiter zu folgen. Das Verfahren der 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 wird eingestellt.

Anlage/n

Abwaegungsvorschlag

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

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	30.05.2022	Schellhorn, Uta

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

Übersicht der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (vom 18.03.2022 – 22.04.2022)

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Fam. Neratovicer Str. 01454 Radeberg | Schreiben vom 19.04.2022 |
| 2 | Sammelstellungnahme der Anwohner der Neratovicer Straße, 01454 Radeberg (21 Unterschriften) | Schreiben vom 10.04.2022 |
| 3 | Fam. Fam. Fam. Neratovicer Str. und 01454 Radeberg | mail vom 23.02.2022 |
| 4 | im Namen der Anwohner der Neratovicer Str., Sammelstellungnahme der Anwohner der Neratovicer Str. vom 10.04.2022 beigefügt (21 Unterschriften) | mail vom 14.04.2022 |

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

zu allen Seiten mit

Lfd.Nr	Öffentlichkeit	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
1	<p>Fam. Nerat 01454 Radeberg</p> <p>Stellungnahme vom 19.04.2022</p>	<p><u>Hinweise und Bedenken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Antrag der Wohnbau Radeberg auf Änderung des B – Planes Nr. 70 wird auf eine Lärminderung für das innenliegende Quartier verwiesen. Da von der Straße jedoch keine große Lärmbelastung ausgeht, sind wir davon überzeugt, dass die zu erwartende Schallemission der zusätzlichen Bebauung (durch zunehmenden Verkehr im Innenbereich und die erhöhte Wohndichte) höher sein wird, als der verringerte Lärm der Straße. Ebenso kommt es bei einer so dichten Bebauung zu Schallreflexionen an den Gebäuden, so dass sowohl im Innenbereich (Neratovicer Str.), als auch zwischen den zukünftigen Neubauten und den gegenüberliegenden Wohnblöcken auf der Richard – Wagner – Straße der Schall zunehmen wird. In Summe wird es dadurch zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen als heute. - Im gesamten Bereich des B – Planes Nr. 70 gibt es bereits Probleme mit sehr hohem Grundwasserstand bzw. aufstauendem Sickerwasser, welches nur langsam versickern kann. Dies haben diverse Baugrundgutachten und die Erfahrungen der Bauherren in der Vergangenheit gezeigt. Das Grundwasser steht im Frühjahr über mehrere Wochen oberflächlich. Wird nun die überbaute Fläche durch einen zusätzlichen Wohnblock noch weiter erhöht, verschärft sich das Problem, da es weniger Ausweichfläche für das Wasser gibt. - In der Begründung zum ursprünglichen B – Plan Nr. 70 ist die Rede davon, dass durch eine lockere Bebauung sichergestellt sein soll, dass das gesamte Quartiereinen offenen, luftigen und hellen Charakter behält. Dazu zählen auch, dass genügend Licht in den Innenbereich fällt und Sichtachsen erhalten bleiben. Beides sehen wir durch einen zusätzlichen Wohnblock gefährdet. - Die Wohnbau Radeberg war von Anfang an in die Entstehung des B – Planes involviert und kannte die Pläne, ließ 	<p><u>Kenntnisnahme</u> Es wurde von einer Lärminderung des Straßenverkehrslärmes ausgegangen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Das zulässige Maß möglicher Versiegelungen (bestimmt durch die GRZ – Grundflächenzahl) soll nicht verändert werden.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

Lfd.Nr	Öffentlichkeit	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>sie damals jedoch nicht ändern. Dann verkaufte sie die Grundstücke für die Einfamilienhäuser und wartete ab, bis alle Bauherren ihre Häuser errichtet haben. Nun, da auch das letzte Grundstück bebaut ist, soll der B – Plan zugunsten der Wohnbau geändert werden. Das ist so nicht akzeptabel.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Bauherren der Neratovicer Str. mussten mit den Einschränkungen leben, die der aktuelle Bebauungsplan mit sich brachte. Und genauso soll sich bitte auch die Wohnbau Radeberg daran halten. <p>Die oben genannten Punkte führen zu einer Einschränkung der Lebensqualität im Innenbereich des Quartiers. Nicht zuletzt hat dies auch eine Wertminderung der Grundstücke zur Folge, die eben jene Wohnbau Radeberg kurz zuvor noch selbst verkaufte.</p> <p>Wir beantragen daher, dass die Änderung des B – Planes Nr. 70 nicht durchgeführt wird und hoffen auf Ihr Verständnis.</p>	Das Verfahren der 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 wird eingestellt.	x	
2	<p>Sammelstellungnahme der Anwohner der Neratovicer Str. (21 Unterschriften)</p> <p>Schreiben vom 10.04.2022</p>	<p>Wir, die Anwohner der Neratovicer Str., widersprechen hiermit der Änderung des B – Planes Nr. 70 und der geplanten Errichtung eines 5. Mehrfamilienhauses.</p> <p>Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde mit dem B – Plan Nr. 70 die Gestaltung der Wohnbebauung des Quartiers R.-Wagner – Str. / Pillnitzer Str. (Neratovicer Str.) mit diversen Auflagen festgelegt. Dabei wurde eine entsprechende Bebauungsgrenze festgelegt, welcher ein Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegt wurde.</p> <p>Mit dem Grundstückskauf wurde der B – Plan und die damit einhergehenden, zum Teil sehr kostspieligen Auflagen (z.B. Wirbeldrossel) durch uns akzeptiert und umgesetzt.</p> <p>Mit der nun geplanten Änderung des B – Plans erfolgt nun entgegen der dabei aufgezeigten Argumentation, eine Abwertung unserer Grundstücke, eine Steigerung der Lärmemission durch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus, die Verbauung einer Sichtachse, der Schattenwurf mit Ertragssenkung erneuerbarer</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Das Verfahren der 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 wird eingestellt.</p>		

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

Lfd.Nr	Öffentlichkeit	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		Energien, weitere Einschränkung der Privatsphäre. Darüber hinaus setzt man die künftigen Bewohner wissentlich der Lärmemission der angrenzenden Gewerbeeinheit aus. Wir fordern den B – Plan Nr. 70 in der bisherigen Form beizubehalten! Dies wurde bereits durch 2 Anwohnerfamilien gegenüber dem Oberbürgermeister kommuniziert, woraufhin es weder zur Antwort, noch zur Verbindungsaufnahme gekommen ist (Unterschriftenliste mit 21 Unterschriften und mail vom 23.02.2022 als Anlage)			
3	Sammelstellungnahme Fam. Neratovicer Str- 1 und 3 mail vom 23.02.2022	Wir sind 3 Fam. Der Bewohner der neuen Häuser der Neratovicer Straße. Nachdem nun von der Wohnbau Radeberg, abweichend zu unserem persönlichen Gespräch mit Herrn Lauter, eine B – Plan - Änderung beantragt wurde, kontaktieren wir Sie als Oberbürgermeister, da wir die Argumentation des an Sie gerichteten Änderungsschreibens vehement widersprechen. Primär widerspricht die beantragte Bebauung mit Haus 5 der fachlichen Schallemissionsprognose, welche nach über 1 Jahr Wohnzeit begründet ist, sowie dem für uns rechtsgültigen B – Plan Nr. 70. Als eingefleischte und stolze Radeberger haben wir uns seit Jahren um ein Baugrundstück in Radeberg bemüht und dies letztendlich unter erheblichen Bürden (hoher Grundstückspreis, Auflagen durch B – Plan) auf der Neratovicer Straße gefunden. Dabei wurde die Entscheidung auf Grundlage des existierenden B – Planes Nr. 70 und den damaligen Planungs ideen der Wohnbau Radeberg getroffen, welcher nun geändert werden soll. Alle Auflagen des B – Planes wurden unter dem entsprechenden finanziellen Aufwand durch uns als Normalverdiener ohne Änderungen erfüllt. Welche zur Folge haben, dass ein Sichtschutz bzw. die nötige Privatsphäre für uns und unsere Kinder mit einer Zaunhöhe von 1,2 m nicht gegeben sind. Die Ihnen im Rahmen des Antrages vorgelegten Argumente zur	<u>Kenntnisnahme</u> Das Verfahren der 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 wird eingestellt.		

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

Lfd.Nr	Öffentlichkeit	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Aufwertung der anliegenden Einfamilienhaussiedlung durch eine Bebauung mit Haus 5 des Antrages ist für uns weder nachvollziehbar noch ergründbar!</p> <p>Ein 4 – 5 Etagen hoher, bewohnter Block und eine angrenzende Tiefgarageneinfahrt sind das Gegenteil einer Reduzierung von Schallemissionen.</p> <p>Zusätzlich wird auf diese Weise die Gewinnung regenerativer Energie auf den Häuserdächern der Einfamilienhäuser durch den Schattenwurf eingeschränkt.</p> <p>Die notwendige Privatsphäre bei der Nutzung unserer Gärten insbesondere beim Spülen / Baden unserer Kinder wird durch einen Block kurz hinter der Grundstücksgrenze und dessen Schattenwurf / Schallemission ebenfalls nicht gewährleistet. Dadurch werden unsere Grundstücke abgewertet und nicht aufgewertet!</p> <p>Ein entsprechendes Konfliktpotential für Mieter durch die Lärmbelastigung des Nachbargewerbes kann dabei nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Von dem Argument der Zersiedlung kann nicht die Rede sein, wenn man die geplante Fläche als Tiefgarageneinfahrt / Parkplätze / Grünfläche herrichtet.</p> <p>Die angespannte Wohnsituation ist uns bewusst, jedoch steht das mit der Änderung des B – Plans entstehende Haus 5 nicht für ein ansprechendes Wohnobjekt, sondern für eine gedrungene Lückenbebauung.</p> <p>Wir begrüßen sehr, dass Herr Lauter sich Zeit für ein persönliches Gespräch mit uns genommen hat, jedoch widersprechen seine Ausführungen leider den vorgelegten Plänen.</p> <p>Gern würden wir die Möglichkeit zu einem persönlichen Gespräch mit Ihnen wahrnehmen, um vor Ort entsprechende Möglichkeiten / Optionen zu erörtern und würden es begrüßen, wenn dem Antrag nicht stattgegeben wird.</p>			

1. Änderung B-Plan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.03.2022 – 22.04.2022

Lfd.Nr	Öffentlichkeit	Bedenken/Hinweise	Umsetzung	Änderung in der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
4	<p>und Sammelstellung- nahme mit 21 Unterschriften</p> <p>mail vom 14.04.2022</p>	<p><u>Widerspruch zu B – Plan Nr. 70</u> Wir, die Anwohner der Neratovicer Straße in Radeberg widersprechen hiermit der Änderung des B – Planes Nr. 70 und der geplanten Errichtung eines 5. Mehrfamilienwohnhauses. Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde mit dem B – Plan Nr. 70 die Gestaltung der Wohnbebauung des Quartiers R.- Wagner – Str. / Pillnitzer Str. (Neratovicer Str.) mit diversen Auflagen festgelegt. Dabei wurde eine entsprechende Bebauungsgrenze festgelegt, welcher ein Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegt wurde. Mit dem Grundstückskauf wurden der B – Plan und die damit einhergehenden, zum Teil sehr kostspieligen Auflagen (z.B. Wirbeldrossel) durch uns akzeptiert und umgesetzt. Mit der nun geplanten Änderung des B – Planes erfolgt nun entgegen der dabei aufgezeigten Argumentation, eine Abwertung unserer Baugrundstücke, eine Steigerung der Lärmemission durch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus, die Verbauung einer Sichtachse, der Schattenwurf mit Ertragssenkung erneuerbarer Energien, weitere Einschränkung der Privatsphäre. Darüber hinaus setzt man die künftigen Bewohner wissentlich der Lärmemission der angrenzenden Gewerbeeinheit aus. Wir fordern, den B – Plan Nr. 70 in der bisherigen Form beizubehalten. Dies wurde bereits durch 2 Anwohnerfamilien gegenüber dem Oberbürgermeister kommuniziert (mail vom 23.02.2022), worauf hin es weder zur Antwort noch zur Verbindungsaufnahme gekommen ist.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Das Verfahren der 1. Änderung des B – Planes Nr. 70 wird eingestellt.</p>		