Große Kreisstadt
Radeberg
Der Oberbürgermeister

Absender: Bauordnung/ Bauplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR074-2015

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 30.11.2015
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

6. Änderung B - Plan Nr. 1 "Änderungen im Baufeld 8"
- Aufstellungsbeschluss
- Billigungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	08.12.2015	N				
Stadtrat	16.12.2015	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 6. Änderung des B - Planes Nr. 1 „Änderungen im Baufeld 8“ wird beschlossen. Die Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Lotzdorf:
   470/43, 470/49, 470/48, 470/67, 470/39, T.v. 470/38, T.v. 470/66, T.v. 470/65, T.v.470/57.
   Ziele der Änderung sind:
   - Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur Straße,
   - Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe für Teilbereiche dieser Grundstücke auf eine maximale Höhe von 277,30 m ü.HN (bisher 272,50 m ü. HN),
   - Erhöhung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse in dem Bereich der höher zulässigen Gebäudehöhe auf max. 3 Vollgeschosse (bisher 1 Vollgeschoss)
   - Änderung der festgesetzten offenen Bauweise (o) in abweichende Bauweise (a).
2. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Unter Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
3. In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird als Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, „Änderung im Baufeld 8“, Stand 26.11.2015, wird gebilligt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, der betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:
In der Vergangenheit wurde die in textlicher Festsetzung 5. festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe für das Baufeld 8 geändert von 270 m ü. NN in 272,5 m ü. NN.
Nun liegt erneut ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Bereich des Baufeldes 8 vor. Nach eingehender Prüfung der Situation und Blickbeziehungen aus der Ferne (Blick aus Richtung Liegau – Augustusbad am Sportplatz sowie Blick aus Richtung Sonnenweg – Waldrand) wurde entschieden, dass man für Teilbereiche des Baufeldes 8 diese Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe sowie der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulassen kann. Im Randbereich dieses Baufeldes, am Übergang zur freien Landschaft, sollte allerding zum Zwecke des harmonischen Übergangs in die freie Landschaft die bisher zulässigen Gebäudehöhen belassen werden. Aus diesem Grund wurde das Baufeld 8 in 2 Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung unterteilt.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Abstände der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wobei der Hintergrund dieser Entscheidung nicht erkennbar ist. Es lässt sich kein konsequenter städtebaulicher Gestaltungswille erkennen. Im Bereich des Baufeldes 8 ist zwischen öffentl. Verkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze ein Abstand von 10 m gewählt, während im übrigen Baugebiet hier ein Abstand von ~ 5 in der Regel festgesetzt ist. Die Verwaltung schlägt vor auch im Bereich des Baufeldes 8 den Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5 m festzusetzen.

In der Planzeichnung ist Baufeld 8 ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies widerspricht der textlichen Festsetzung 4, welche aber eine geschlossene Beweise regelt mit dem Zusatz, dass diese aber entlang des Sommerweges nicht zur Ausführung kommen soll. Die Verwaltung schlägt vor, hier die abweichende Bauweise festzusetzen mit dem Inhalt, dass die Grundstücke mit Abstandsflächen zur Nachbargrenze und Gebäudelängen in ost – west – Richtung von > 50 m Länge bebaut werden können.

Die Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 kann im Bauamt bei Frau Vogel eingesehen werden.

Anlage/n

Änderungsantrag esmatic GmbH
Planzeichnung - Teil A
Begründung

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**

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	30.11.2015	Schellhorn, Uta

esmatic
Gesellschaft für Automatisierungs- und Schaltanlagen mbH

esmatic Gesellschaft für Automatisierungs- und Schaltanlagen mbH

Große Kreisstadt Radeberg
Oberbürgermeister
Eing. 17. Sep. 2015
OB | Ref | HA | OA | Bau | Fin | WH

Stadtverwaltung Radeberg
Bauamt
Frau Vogel
Markt 17 - 19
01454 Radeberg

uhl-ah
16.09.2015

Antrag auf Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Radeberg

Sehr geehrte Frau Vogel,

wie in unserer Besprechung am 14.09.2015 vereinbart, beantrage ich als Geschäftsführer der esmatic Gesellschaft für Automatisierungs- und Schaltanlagen mbH als Eigentümer der Flurstücke 470/43, 470/48 und 470/49 der Gemarkung Lotzdorf **die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Radeberg / Baufeld 8.**

Folgende Änderungen für das Baufeld 8 werden beantragt:

1. Verschieben der straßenseitigen **Baugrenze** (An der Ziegelei) auf einen **Abstand von 5 m** bis zur Flurstücksgrenze (bisher ca. 10 m)

2. **oberen Bauhöhe: 277,30 m üHN** (bisher 272,50 m)

3. **Anzahl der Vollgeschosse: III** (bisher I)

Als Anlage erhalten Sie dazu einen Planausschnitt mit den beantragten Änderungen. Falls Sie weitere Unterlagen benötigen, bitte ich Sie um kurzfristige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

esmatic
Gesellschaft für Automatisierungs-
und Schaltanlagen mbH

Uhlmann
Geschäftsführer

Anlage
Planausschnitt

TÜV CERT
DIN EN ISO 9001:2000
Certificate: 01 100 015646

Geschäftsführer:
Mayk Uhlmann

Amtsgericht Dresden
HRB: 26 435
UST-IdNr.: DE 258 39 6881
ST-Nr.: 213 / 108 / 03488

Postanschrift:
An der Ziegelei 6
01454 Radeberg

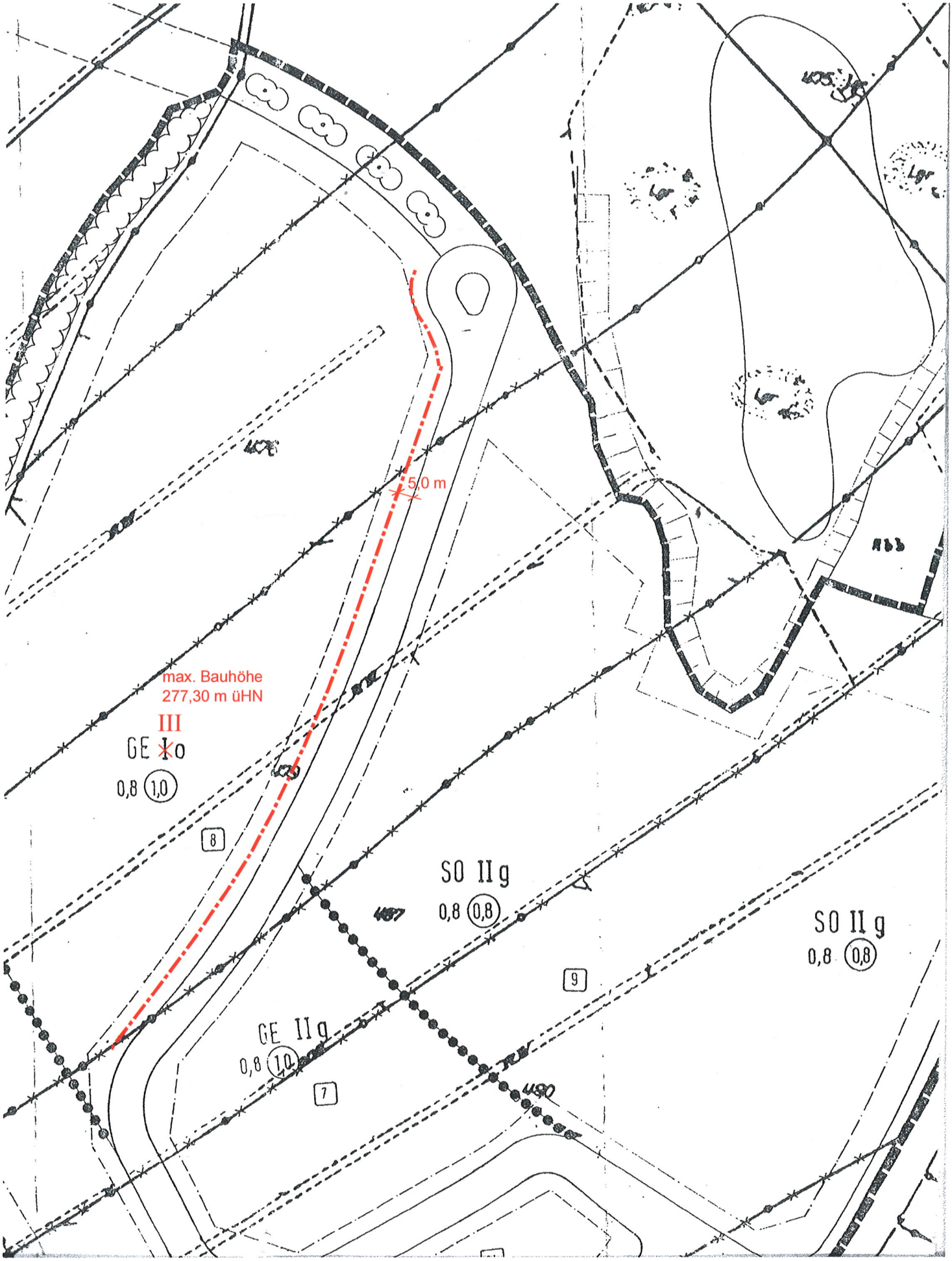
Hausanschrift:
An der Ziegelei 19
01454 Radeberg

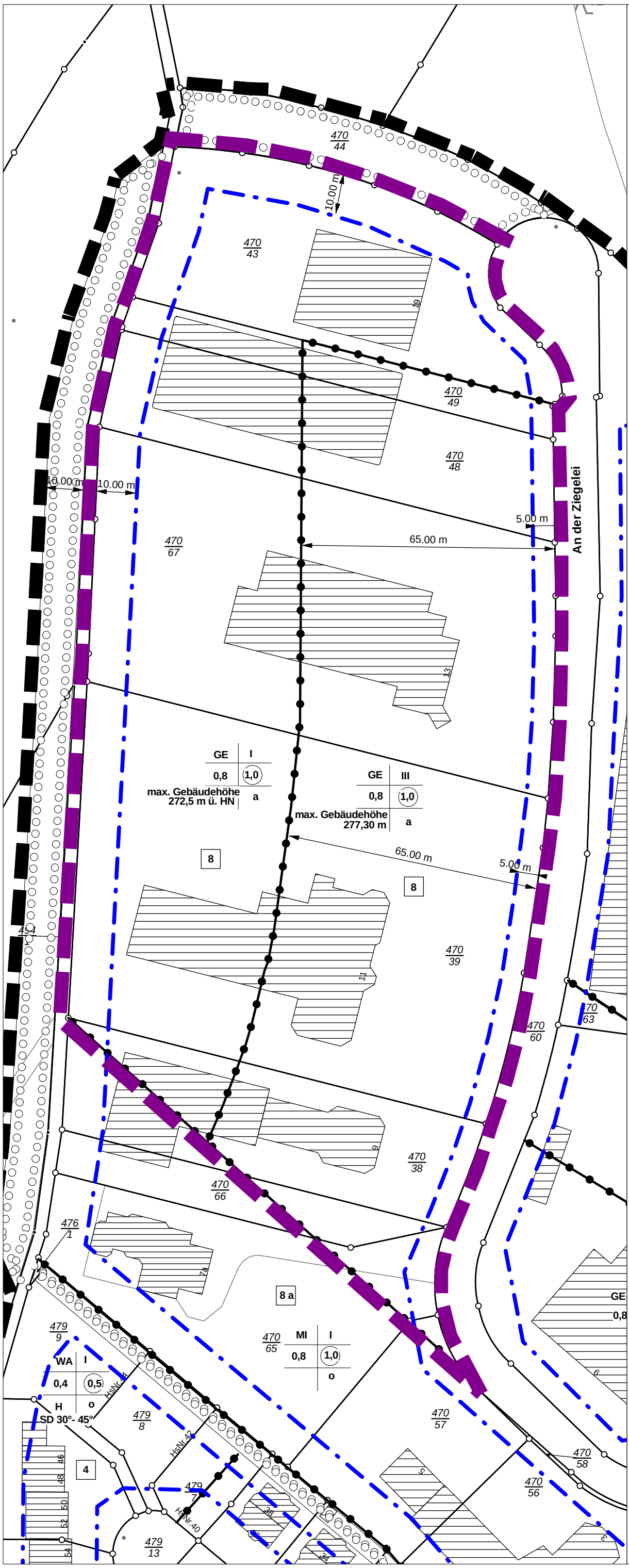
Telefon: 03528 4804-90
Telefax: 03528 4804-91
Email: email@esmatic.de
Internet: http://www.esmatic.de

Commerzbank Dresden
Kto. 801 8111 00
BLZ 850 400 00

Deutsche Bank
Kto. 878 60 0600
BLZ 870 700 00

Anlage zum
Antrag auf Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Radeberg





Stadt Radeberg

6. Änderung B - Plan Nr. 1 "Änderungen im Baufeld 8"

Maßstab 1 : 1000
Bearbeitungsstand 26.11.2015

N

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,0) max. zulässige Geschossflächenzahl

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl

III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
(offene Bauweise, aber Gebäudelängen in ost - west - Richtung > 50m zulässig)

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des unterschiedlichen Maß der Nutzungen innerhalb des Baugebiets

räuml. Geltungsbereich 6. Änderung

räuml. Geltungsbereich rechtskräftige Satzung

8 Nummer des Baufeldes

Änderung textlicher Festsetzungen

textliche Festsetzung 4, 3. Satz:

Ersatz von "Die geschlossene Bebauung im westlichen GE - Baufeld (Baufläche 8) entlang des Sommerweges ist parallel zu diesem nicht zulässig" in "Die festgesetzte abweichende Bauweise bedeudet, dass die offene Bauweise angewandt werden soll, aber Gebäudelängen in ost - west - Richtung von > 50 m zulässige sind."

textliche Festsetzung 5:

Textliche Festsetzung 5 entfällt, da die max. zulässigen Gebäudehöhen im Baufeld 8 in der Planzeichnung festgesetzt wurden.

6. Änderung B – Plan Nr. 1 „Änderungen im Baufeld 8“

Begründung

1. Inhalt der Änderungen im Baufeld 8

1. Verschieben der straßenseitigen Baugrenze in einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
2. Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen des Baufeldes 8 von max. 272,50 m auf 277,30 m,
3. Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in dem Bereich mit geänderter zulässiger max. Gebäudehöhe von I auf III,
4. Änderung der festgesetzten offenen Bauweise (o) in abweichende Bauweise (a).

2. betroffene Flurstücke

Die Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Lotzdorf:

470/43, 470/49, 470/48, 470/67, 470/39, T.v. 470/38, T.v. 470/66, T.v. 470/65, T.v.470/57.

3. Begründung der Änderung

3.1 Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Festsetzung des Abstandes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ganz unterschiedlich gewählt. Der städtebauliche Gestaltungswille oder andere Zwänge, die zu dieser Lösung führten, lassen sich nicht mehr nachvollziehen. Der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist auch keine Erklärung zu entnehmen.

Mit dieser Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze im Baufeld 8 auf einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Einheitlichkeit in der Wahl der Festsetzungen für das gesamte Plangebiet hergestellt. Es sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Baugebiet und seine Umgebung zu erwarten. Da keine Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen wird, kann mit dieser Entscheidung nicht zusätzlich Boden versiegelt werden. Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bei der Bebaubarkeit mit Gebäuden wird erhöht, was sich positiv auf die gewollte Innenentwicklung auswirkt.

3.2 Änderung der max. zulässigen Gebäudehöhe in Teilbereichen des Baufeldes 8 von max. 272,50 m auf 277,30 m

Auf Grund des Antrages der esmatic GmbH wurde geprüft, wie sich die Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe auf die Fernwirkung dieses Plangebietes auswirkt. Dazu wurden zur Prüfung der Fernwirkung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung 2 Stellen in der Umgebung angefahren:

- Sportplatz Ortsteil Liegau – Augustusbad
- Waldrand an der Kuppe des Sonnenweges in Radeberg.

Es wurde festgestellt, dass die beantragte Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld 8 sich trotzdem harmonisch in die vorhandene Landschaft einfügen wird. Um den Übergang zwischen dem Baugebiet des Baufeldes 8 und der angrenzenden freien Landschaft harmonischer zu gestalten, wurde entschieden, dass die Randbereiche des Baufeldes 8, angrenzend an die freie Landschaft, niedriger gehalten werden sollen, so dass eine Höhenstaffelung am Ortsrand erreicht werden kann.

Es wird eingeschätzt, dass durch diese geringfügige Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unwesentlich sein werden.

3.3 Änderung der mmaximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich mit geänderter zulässigen max. Gebäudehöhe von I auf III

Gestalterisch ist es nebensächlich, ob bei erhöhter Gebäudehöhe statt I Vollgeschoss III Vollgeschosse eingeordnet werden können. Städtebaulich prägend wird die Gebäudehöhe sein.

3. 4 Änderung der festgesetzten offenen Bauweise (o) in abweichende Bauweise (a)

Es wurde festgesetzt, dass bei der abweichenden Bauweise die Regelungen der offenen Bauweise Anwendung finden sollen, mit der Ausnahme dass die max. zulässigen Gebäudelängen in ost – west – Richtung im Baugebiet 8 > 50 m sein dürfen.

In der rechtskräftigen Planzeichnung bestand ein Widerspruch zwischen der Festsetzung in der Planzeichnung (offene Bauweise) und der Regelung in textlicher Festsetzung 4, welche eine geschlossene Beweise zum Inhalt hatte, mit dem Zusatz, dass diese aber entlang des Sommerweges nicht zur Ausführung kommen soll.
Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise mit der Abweichung, dass die offene Bauweise Anwendung finden soll und Gebäudelängen in ost – west – Richtung von > 50 m Länge zulässig sind, wird der ursprünglichen Festsetzung vom Inhalt her entsprochen und der bestandene Widerspruch zwischen Festsetzung der Planzeichnung zur Festsetzung des Textteiles wird damit bereinigt.