



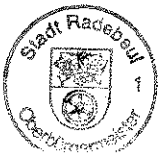
STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

| | |
|----------|--|
| X | Beschlussvorlage |
| | Mitteilung über Eilentscheidung |
| | Informationsvorlage |

Vorlagenr.: SEA 10/09 – 04/09
Gremium: Stadtentwicklungsausschuss
federführendes Amt: Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

| | | | | | |
|------------------------------|----------|----------------------|------------------------|------------|-----------------|
| Stand des Verfahrens: | | | | | |
| Gremium: | SEA | | Sitzungstermin: | 17.02.2009 | |
| Beratungsstatus: | X | zur Beschlussfassung | Öffentlichkeit: | X | öffentlich |
| | | zur Vorberatung | | | nichtöffentlich |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|-------------------------|------------|---|--|------------------------|
| Beschlussfassung: | | | |  | | |
| abgestimmt am: | 03.03.09 | ausgefertigt am: | 17.03.2009 | | | |
| stimmberechtigte Mitglieder: | | | 11 | | | |
| davon anwesend: | 10 | Nichtteilnahme: | - | | | |
| dafür: | 9 | dagegen: | - | | | Enthaltungen: 1 |

Gegenstand der Vorlage:

Grundsätze für die bauliche Entwicklung auf der Gewerbebrache Gartenstraße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, für die Gewerbebrache Gartenstraße im Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" auf der Grundlage des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes (vgl. SR 43/02-99/04 vom 19.06.2002) und in Auswertung der Ergebnisse des Städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes „Weiterentwicklung Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost“ vom 08.04.2005 (vgl. Dokumentation in der Schriftenreihe „Planen und Bauen in Radebeul“) folgende Grundsätze für die bauliche Entwicklung:

1. Auf der Gewerbebrache Gartenstraße soll ein Wohngebiet vorwiegend für junge Familien entwickelt werden. Barrierefreie familien- und kindergerechte Wohnformen und -typen sind vorzusehen. Mindestens 1/3 der entstehenden Wohneinheiten soll als Mietwohnungsbau konzipiert werden.

| bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang: | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|----------------------------|---------------------|------------------|------------------------------------|-------------|
| Gremium | Datum | ö./nö. | Beratungsempfehlung | | | Änderung Beschlussvorschlag | |
| | | | <i>einstimmig</i> | <i>mehrheitlich</i> | <i>abgelehnt</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| SEA | 17.02.2009 | nö | x | | | x | |
| SEA | 03.03.2009 | ö | | x | | | x |

2. Den städtebaulich sehr unterschiedlich geprägten Baustrukturen der an die Gewerbebrache angrenzenden Bereiche soll Rechnung getragen werden.
An der Gartenstraße wird eine bauliche Raumkante durch parallel zur Straße angeordnete, mindestens 2-geschossige, maximal 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.
Im Inneren des Quartiers soll eine lockere, kleinteilige Bebauung mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern den Übergang zum dörflich geprägten Bereich markieren.
3. Die maximale Grundflächenzahl für die Einzelgrundstücke beträgt 0,4.
4. Ein schlüssiges, effektives Erschließungssystem ohne Sackgassen ist vorzusehen. Es soll so wenig wie möglich Fläche durch Straßen und Wege versiegelt werden. Eine gute fußläufige Durchquerung des Gebietes muss möglich sein. Insbesondere ist eine Fußwegeverbindung von der Gartenstraße zur Dresdner Straße / Kaditzer Straße herzustellen und der fußläufige Anschluss nach Norden zum neuen Bahntunnel zu berücksichtigen.
Die Gartenstraße soll verbreitert werden, damit auf der Südseite der Fahrbahn öffentliche Stellplätze für Längsparker geschaffen werden können. Der Fußweg soll durch eine Baumreihe von diesen getrennt verlaufen.
5. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an privaten Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Ihre Zufahrt soll je Grundstück gebündelt durch nur eine Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Für Besucher ist für jeweils 10 entstandene Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz im Plangebiet einzuordnen.
6. Es wird großer Wert auf eine hohe freiraumplanerische Qualität gelegt. Die Einordnung von Großgrün entlang von Erschließungsstraßen und Wegen ist vorzusehen.
Im Gebiet ist ein zentral gelegener öffentlicher Gemeinschaftsbereich zu schaffen, der durch Aufenthalts- und Bewegungsflächen den Anforderungen verschiedener Altersgruppen, insbesondere Kleinkindern, gerecht wird.
Im Privatbereich sind Vorgärten (mindestens 4 m tief) und Hausgärten (auch beim Geschosswohnungsbau) zu gestalten.
7. Die weit in das Quartier reichenden Hintergärten der Privatgrundstücke an der Kaditzer Straße / Dresdner Straße sollen entweder so integriert werden, dass ihre Bebauung als Erweiterung des Gebietes möglich ist, der Plan aber auch ohne sie umgesetzt werden kann, oder diese Flächen sollen einer sinnvollen Abrundung weiterer benachbarter Bestandsgrundstücke dienen.
8. Die Bewältigung klimarelevanter Folgewirkungen der Neubebauung soll durch die Einhaltung der Vorgaben des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) vom 07. August 2008 erreicht werden.
9. Im erforderlichen Durchführungs- und Erschließungsvertrag soll u. a. gesichert werden, dass die Herstellung der Hochbauten in einem Zug durch einen Bauträger erfolgt. Außerdem ist darin zu regeln, dass die durch die Bebauung hervorgerufenen Belastungen und Aufwendungen der Allgemeinheit auf den Bauträger/Investor übertragen werden.
10. Bei der Bepanung der Fläche sind die Straßenplanungen für Gartenstraße und Turnerweg (insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung) zu beachten.

rechtliche Grundlagen:

§ 12 BauGB, § 140 BauGB

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

| finanzielle Auswirkungen: | | ja | X | nein |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| <u>Bestätigung:</u> | Mitzeichnung federführendes Amt: | <i>Wendtsche</i> | Datum: | 19.02.09 <i>SW</i> |
| | Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister: | <i>Wendtsche</i> | Datum: | 19.02.09 |



Wendtsche

Begründung:

Ein Sanierungsziel im Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" besteht in der sinnvollen Nachnutzung der Gewerbebrache an der Gartenstraße (Anlage 1).

Aus diesem Grund wurde das Gelände als Ideenbereich in den 2004/2005 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerb „Weiterentwicklung Zentrum Radebeul-Ost“ einbezogen. Die Aufgabenstellung beinhaltete, auf der Grundlage des vom Stadtrat bestätigten städtebaulichen Neuordnungskonzeptes an dieser Stelle einen städtebaulichen Entwurf für die Ansiedlung von Wohngebäuden zu entwickeln. 6 Arbeiten wurden für ihre Ideen prämiert. In Anlage 2, Spalten 2-7 sind sie gegenübergestellt.

Die Grundstücke der Gewerbebrache befinden sich in Privatbesitz. Der Eigentümer ist in seiner Entscheidung frei, einen Wettbewerbspreisträger mit der Planung des Geländes zu beauftragen oder eine eigene Planung zu verfolgen. Im Februar 2007 legte er einen ersten Bebauungsvorschlag vor (Anlage 2, Spalte 8) und beantragte die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Dem Antrag konnte damals nicht entsprochen werden, weil eine grundlegende Voraussetzung, die Klärung der Altlastenproblematik, nicht in Aussicht stand. Inzwischen liegt ein vom Landratsamt Meißen bestätigtes Protokoll zur Beratung am 05.11.2008 vor, in dem das zuständige Umweltamt der Umnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken unter Einhaltung formulierter Festlegungen zustimmt.

Der Eigentümer plant, den ehemaligen Gasthof „Goldene Krone“ an der Ecke Turnerweg/Gartenstraße abzureißen, da es bisher nicht gelungen ist, für diesen Gebäudekomplex eine angemessene Nutzung zu finden und damit die desolante Bausubstanz zu erhalten.

Neben den stadtplanerischen und stadtgestalterischen sollen sozialpolitische Erwägungen, der städtische Bedarf und baupolitische Zielstellungen für das Gebiet maßgebend sein.

Es ist vorgesehen, dem Eigentümer die nachfolgenden Grundsätze vorzugeben, aber auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die städtischen Ziele zu informieren. Sie bilden das Grundgerüst des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der begleitenden städtebaulichen Verträge.

Zu den Grundsätzen im Einzelnen:

1. Auf Grund der sehr gut erschlossenen zentralen Lage in kurzer Entfernung zu Schulen, Behörden, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln wird eine Neunutzung des Geländes durch Wohnungsbau angestrebt. Für Gewerbenutzung stehen geeignetere Ansiedlungsflächen zur Verfügung.
Da im innerstädtischen Bereich kleinere und im Durchschnitt ältere Haushalte überproportional vertreten sind, sollen besonders Wohnmöglichkeiten für jüngere Familien entstehen, deshalb wird großer Wert auf familien- und kindergerechte Wohnformen auf den neu zu bebauenden Flächen gelegt. Zumindest ein Teil soll als Mietwohnungsbau konzipiert werden, da nicht angenommen werden kann, dass diese Zielgruppe so finanzstark ist, um Eigentum zu erwerben.
2. Die Gewerbebrache befindet sich zwischen der erhaltenswerten kleinteiligen ländlichen Baustruktur an Robert-Werner-Platz, Kaditzer Straße sowie Dresdner Straße und den um 1900 entstandenen mehrgeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise an der Gartenstraße. Diesen städtebaulich sehr unterschiedlich geprägten Randbereichen soll durch die Aufnahme von Proportionen Rechnung getragen werden. Es sollen verkauf- und vermietbare Gebäudetypen und Wohnformen angeboten werden. Reihenhäuser zählen nicht dazu.
3. Im angestrebten Allgemeinen Wohngebiet beträgt die bauliche Ausnutzung pro Grundstück nach BauNVO maximal 40%.
4. Ein schlüssiges, effektives Erschließungssystem ohne Sackgassen ist vorzusehen. Es soll so wenig wie möglich Fläche versiegelt werden. Mischverkehrsflächen werden als ausreichend eingeschätzt, da keinerlei Durchgangsverkehr zu erwarten ist (verkehrsberuhigter Bereich).
Für eine fußläufige Vernetzung des Stadtgebietes muss eine gute fußläufige Durchquerung der Bebauungsfläche möglich sein. Der Anschluss des Gebietes nach Südwesten an die Dresdner Straße / Kaditzer Straße ist zu prüfen.
Da nur an dieser Stelle der Gartenstraße der Straßenraum verbreitert werden kann, soll die Möglichkeit genutzt werden, um notwendige öffentliche Stellplätze und Bäume einzuordnen.
5. Nach SächsBO ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken zu führen. Damit der Fußweg insbesondere an Gartenstraße und Turnierweg nicht an zu vielen Stellen überfahren wird, soll ihre Zufahrt gebündelt durch nur eine Einfahrt pro Grundstück von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Für Besucher sind für jeweils 10 entstandene Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz im Plangebiet nachzuweisen.
6. Es sollen Wohnbedingungen geschaffen werden, die von der oben genannten Zielgruppe angenommen werden. Angestrebt wird eine Bauform, die eine Identifikation mit dem Ort erlaubt. Großer Wert wird auf die Schaffung eines zentral gelegenen Gemeinschaftsbereiches im Gebiet gelegt. Bäume, Sitzbänke, Angebote für Kleinkinder sollen zu finden sein. Der öffentliche Spielplatz für den Gesamtbereich wird auf dem Robert-Werner-Platz gesehen. Die Tiefe der Vorgärten orientiert sich an den Grundstücken an der Gartenstraße.
7. Um ein zeitgemäßes Wohngebiet zu schaffen, sollen ökologische Aspekte eine deutliche Rolle spielen, insbesondere ein effektiver Energieeinsatz unter Nutzung regenerativer

Energiequellen.

8. Einige Eigentümer der Randgrundstücke an der Kaditzer und Dresdner Straße streben eine zusätzliche rückwärtige Erschließung an, um Teile ihrer großen Gartengrundstücke als Baugrund verwerten zu können, für die gegenwärtig kein Baurecht besteht. Es soll geprüft werden, ob die Privatgrundstücke so einbezogen werden können, dass ihre Bebauung als Erweiterung möglich ist, der Plan aber auch ohne sie umgesetzt werden kann.
9. Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag, der die Belange der Erschließung und Plandurchführung regelt, soll u. a. beinhalten, dass die Herstellung der Hochbauten in einem Zug durch einen Bauträger erfolgt, um ein „Typenmuseum“ zu verhindern. Darüber hinaus sind für die auf die Allgemeinheit zukommenden Folgekosten vertiefende Regelungen (z. B. zur Kostenbeteiligung am Spielplatz auf dem Robert-Werner-Platz) zu vereinbaren.

Aus der Sicht des Stadtentwicklungsausschuss sind die Lösungen des 3. Preisträgers und der ~~die~~ Ankäufe Nr. 1002 und 1026 aus dem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb unter Beachtung der städtebaulichen Grundsätze zu empfehlende Ansätze zur Beplanung der Gewerbebrache.

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Gegenüberstellung Wettbewerbsarbeiten und Bebauungsvorschlag Eigentümer