



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagennr.: **SEA 06/10 – 09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**

federführendes Amt: **Projekt- und Investorenleitstelle**

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtentwicklungsausschuss		Sitzungstermin:	02.02.2010	
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung	Öffentlichkeit:	X	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:					
abgestimmt am:	02.02.2010	ausgefertigt am:	16.02.2010		
stimmberechtigte Mitglieder:			11		
davon anwesend:	10	Nichtteilnahme:	-		
dafür:	7	dagegen:	1	Enthaltungen:	2

Siegel, Unterschrift

Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Zulässigkeit von Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Elbblick-Uferstraße“ – Am Kuffenhaus

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 02.02.2010 beschließt:

In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 vom 21.01.2010, geführt unter dem Aktenzeichen 041-10-24, der „besonders Wohnen“ GmbH & Co. KG stattgegeben.

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	02.02.2010	ö		x			x

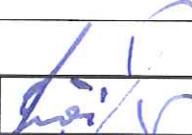
Fassung vom: 22.01.2010

Dateiname : H:\WINWORD\REFERAT\SEA 2010\SEA 02.02.10\SEA 06-10.DOC

rechtliche Grundlagen:

§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	22.01.10
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	22.01.10


Wendsche

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 ist in Kraft gesetzt. Das Planvorhaben wurde bisher jedoch nur teilweise umgesetzt. Als Vorhabenträger trat die Bauträger der Stadt Radebeul GmbH, überführt in die Besitzgesellschaft Radebeul auf, die nunmehr die noch unbebauten Planteile veräußert. Das beantragte Vorhaben stellt eine Abweichung von den Planfestsetzungen dar, welche die Antragstellerin, Frau Böttcher, von der „besonders Wohnen“ GmbH & Co. KG bereits im SEA am 05.01.2010 vorgestellt und erläutert hat. Auf das als Anlage beiliegende Schreiben der besonders Wohnen GmbH vom 12.01.2010 wird hierzu verwiesen.

Zu prüfende Voraussetzungen für eine Befreiung:

1. Es handelt sich vorliegend um ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB; das Vorhaben befindet sich in einem Plangebiet nach § 30 BauGB. Insoweit ist eine Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB anzustellen.
2. Die Grundzüge der Planung werden mit der Befreiung nicht berührt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung ist vorliegend gegeben. Der ursprüngliche Planungsgedanke der „Banane“ mit einer geschlossenen Bauweise (ein Bauriegel mit ca. 65 m Länge!) und einem Flachdach entspricht nicht der angrenzenden ortsüblichen Bebauung. Mit der beantragten Befreiung wird auf die ortsübliche Bauweise durch Einzelhäuser mit Satteldach abgestellt. Dadurch ist ein differenziertes Erscheinungsbild, dem Ortscharakter entsprechend, gegeben. Der Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird damit weiterhin entsprochen. Allerdings wird der Gedanke des „Scheunengürtels“ in der zweiten Baureihe aufgegeben, was an dieser Stelle jedoch planerisch gut vertretbar ist. Das Vorhaben erfordert keine förmliche Umplanung, eine Verallgemeinerung auf andere Baufelder ist auf Grund des Einzelfalls nicht zu erwarten (Atypik).
3. Das Wohl der Allgemeinheit, insoweit die allgemeinen öffentlichen Belange und Interessen, sind nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben wäre als solches jederzeit planbar und festsetzungsfähig. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB findet keine Anwendung, eine ungewollte „Härte“ der Regelung an dieser Stelle ist nicht erkennbar.

Dateiname : SEA 06-10.DOC



4. Die Befreiung / Abweichung ist unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden an dieser Stelle keine nachbarschützenden Vorschriften festgesetzt. Durch die Veränderung der Gebäudestellung, der Dachform und Dachneigung sind keine nachbarlichen Interessensverletzungen erkennbar.

Der beantragte Nachweis der PKW-Stellplätze (zumindest teilweise) auf dem jeweiligen zukünftigen eigenen Grundstück am Hauptgebäude ist so im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Festgesetzt ist eine getrennte Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Davon soll nunmehr abgewichen werden. Insoweit ist ggfs. mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen auf der Straße „Am Kuffenhaus“ zu rechnen. Es handelt sich bei dieser Straße um eine Mischverkehrsfläche, die als öffentlicher Verkehrsraum gewidmet wurde.

Statt der ursprünglich vorgesehenen 13 Reihenhäuser sollen nunmehr nur noch 6 einzelstehende Häuser errichtet werden. Es werden mit der Realisierung der 6 Häuser kaum größere Verkehre erwartet, als dies bei der Realisierung der Reihenhausegmente der Fall gewesen wäre. Zudem käme es auch im planfestgesetzten Zustand zu Zu- und Abfahrten, z.B. beim Be- und Entladen, so dass sich das Verkehrsaufkommen, wenn überhaupt, nur unwesentlich erhöhen wird. Insoweit sind die nachbarlichen Betroffenheiten auf Grund der veränderten Verkehrserschließung als sehr gering einzuschätzen, das Interesse an der deutlich verbesserten planerischen Gestaltung überwiegt.

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung vorliegen.

Entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung ist der Stadtentwicklungsausschuss für die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuständig.

Anlagen:

- Formloser Antrag auf Befreiung der besonders Wohnen GmbH & Co. KG vom 12.01.2010
- Lageplan 1:500
- Ausschnitt aus dem Rechtsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24
- Ausschnitt aus dem Rechtsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 mit eingetragener beantragter Planung

Dateiname : SEA 06-10.DOC

