



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SEA 21/10-09/14**

Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**
 federführendes Amt: **Projekt- und Investorenleitstelle**

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtentwicklungsausschuss		Sitzungstermin:	10.08.2010	
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung	Öffentlichkeit:	x	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:					
abgestimmt am:	10.08.2010	ausgefertigt am:	16.08.2010		
stimmberechtigte Mitglieder:			11		
davon anwesend:	10	Nichtteilnahme:	1		
dafür:	7	dagegen:	1	Enthaltungen:	1

Gegenstand der Vorlage:

Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 (2. Planauslage)
 „Wohnbebauung Waldstraße“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 10.08.2010 beschließt:

1. Die während der ersten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürgerschaft sowie die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt über die Anregungen wie aus der Anlage 3 ersichtlich.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweitert wurde und nunmehr die Flurstücke der Ge-

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>einstimmig</i>	<i>mehrheitlich</i>	<i>abgelehnt</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
SEA	10.08.2010	ö		x			x

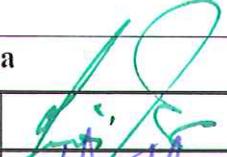
markung Radebeul: 676/3, 676/4, 676/5, 676/7, 676/8, 700/2, 720/1, 720/2, 1100, 1100/2, 1100/9, 1100/10, 1097/42, sowie T.v. 1100/5, 1100/7, 154/1, 1035, 700a (Straßenflächen, u.a. Waldstr.) umfasst.

3. Der Stadtentwicklungsausschuss billigt den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“, mit seinen aufgeführten Planbestandteilen (Anlage 1) sowie den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) mit dem Entwurf des Vorhabenplanes und dem Entwurf des Erschließungsplanes, jeweils in der Fassung vom 30.07.2010.
4. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine planungsintegrierte Umweltprüfung durchgeführt wurde. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde erstellt und liegt den Planunterlagen bei. Zudem wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag) erarbeitet, diese liegt ebenfalls den Unterlagen bei.
5. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die erneute (2.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB.
6. Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis und gestattet, dass der Vorhabenträger bereits jetzt erste Maßnahmen zum Artenschutz gemäß dem Artenschutzbeitrag und dem Umweltbericht innerhalb des Plangebietes vornimmt.

rechtliche Grundlagen:

§§ 3, 4, 4a und 12 BauGB sowie § 9 Hauptsatzung

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	
	Mitzeichnung Erster Bürgermeister		Datum	


Wendsche

Begründung:

Entsprechend dem Antrag der „Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH“ vom 25.09.2008, erfolgte am 04.11.2008 mit Beschluss SEA 57/08-04/09 der Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 mit der Bezeichnung „Wohnbebauung Waldstraße“. Der Vorhabenträger hat inzwischen in die „Jungeheide GmbH“ (ein Unternehmen der Kondor-Wessels Gruppe) umfirmiert.

Auf Grund der Wichtigkeit des Baugebietes für die Stadt Radebeul wurde am 23.03.09 und 24.03.09 ein diskursives Werkstattverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis sich die Jury einstimmig für eine städtebauliche Gestalt des Planvorhabens ausgesprochen hat, die Grundlage der weiteren planerischen Ausgestaltung des Baugebietes wurde. Mit Beschluss SEA 30/09-04/09 erfolgte am 02.06.2009 der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung des Planentwurfes. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden.

Im Ergebnis dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden maßgebende Belange vorgebracht, die zu einer Überarbeitung der gesamten Planung führten.



Insbesondere Belange des Natur- und Artenschutzes mussten in einer bisher unbekanntem Weise berücksichtigt werden. Im Rahmen der Umsetzung der naturschutzfachlichen Anforderungen und der damit einhergehenden Umplanung und Reduzierung der Wohnbaufläche wurden weitere in dem Beteiligungsverfahren vorgebrachte Belange aufgenommen.

Wie bereits im Auslegungsbeschluss vom 02.06.2009 hingewiesen, macht sich auf Grund der erheblichen Planänderungen eine erneute öffentliche Auslegung und parallel dazu die erneute Beteiligung der Behörden erforderlich. Insbesondere hervorgerufen durch die spezielle Artenschutzprüfung musste die Wohnbaufläche reduziert werden, einhergehend damit war eine Verschiebung der Straßenachsen und eine Änderung der Bebauungsstruktur notwendig. Das Ergebnis des Planungsworkshops musste den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Der vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.06.2009 beschlossene Ansatz, dass für die weitere Entwicklung des Vorhabens eine professionelle Beratung zur energetischen Optimierung im Baugebiet in Anspruch zu nehmen ist, wird auch weiterhin aufrecht erhalten und findet in einer entsprechenden Regelung im Durchführungs- und Erschließungsvertrag seinen Niederschlag. Auf die Erarbeitung eines separaten Gestaltungshandbuchs für das Vorhaben wird hingegen verzichtet, da sich nach Vorliegen der konzeptionellen Entwürfe herausgestellt hat, dass es günstiger erscheint, konkrete Planfestsetzungen zu treffen, als die Entwicklung über ein Handbuch zu steuern.

Auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes kann auch weiterhin verzichtet werden. Die GRZ für wesentliche Bereiche des Plangebietes liegt bei 0,3 bzw. in Waldstraßennähe bei 0,4 (Nahversorger bei 0,6). Im Grundsatz entspricht dies auch weiterhin den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, der „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ ausweist. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, kann somit eine kleinräumige Differenzierung von unterschiedlichen GRZ-Ausweisungen vorgenommen werden. Zudem ist anzumerken, dass die bauliche Ausnutzung des bereits hergestellten Baugebietes (Eiwobau Sachsen) nicht überschritten wird.

Entsprechend Pkt. 12.1. der textl. Festsetzungen, basierend auf dem Umweltbericht und dem speziellen Artenschutzbeitrag, ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger vor Beginn von Erschließungsarbeiten die Einrichtung der Maßnahmeflächen M1 bis M3 (einschließlich der notwendigen Einzäunung) herzustellen hat. Insbesondere ist eine Umsiedlung der geschützten Art der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in diese dann hergestellte Maßnahmefläche erforderlich. Im Rahmen eines Monitorings sind diese Maßnahmen zu begleiten. Es ist vorgesehen, dass diese Umsetzung noch in diesem Jahr erfolgt, um nach Abschluss des Planverfahrens einen zeitnahen Baubeginn zu ermöglichen.

Die Erweiterung des Plangebietes betrifft lediglich Teile der Straßenfläche der Waldstraße, die zur ggfs. erforderliche Anpassung in das Plangebiet mit aufgenommen wird.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit seinen entsprechenden Planunterlagen wird gegenwärtig erarbeitet und frühzeitig im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 in der Fassung vom 30.07.2010 mit Teil A - Rechtsplan, Teil B - Textl. Festsetzungen und Teil C – Begründung, einschl. Umweltbericht und Artenschutzbeitrag.

Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus dem Vorhabenplan, dem Erschließungsplan, mit dem Plan der Verkehrserschließung und der Medienschließung

Anlage 3: Abwägung der Anregungen und Hinweise zum 1. Planentwurf

