



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

VorlagenNr.: **SR 64/10 – 09/14**

Gremium:

Stadtrat

federführendes Amt: Projekt- und Investorenleitstelle

Stand des Verfahrens:						
Gremium:	Stadtrat			Sitzungstermin:	15.12.2010	
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung		Öffentlichkeit:	x	öffentlich
		zur Vorberatung				nichtöffentlich

Beschlussfassung:					
abgestimmt am:	15.12.2010	ausgefertigt am:	16.12.2010		
stimmberechtigte Mitglieder:				35	
davon anwesend:	27	Nichtteilnahme:	0		
dafür:	21	dagegen:	1	Enthaltungen:	5

Siegel, Unterschrift

Gegenstand der Vorlage:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt in seiner Sitzung am 15.12.2010 folgenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

1. Die während der zweiten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 vorgebrachten Anregungen der Bürgerschaft sowie die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft. Der Stadtrat beschließt über die Anregungen wie aus der Anlage 2 ersichtlich.
2. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“, in der Fassung vom 25.11.2010 (Anlage 1), sowie den Vorhaben- und Er-

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	30.11.2010	nö					
SEA	14.12.2010	nö		x			x
SR	15.12.2010	ö	x				x

Fassung vom: 16.12.2010

Dateiname : SR64Dezember_Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorhabenbezogener B-Plan Waldstraße.DOC



schließungsplan, in der Fassung vom 25.11.2010 (Anlage 1), mit den aufgeführten Planbestandteilen als Satzung und billigt die Begründung.

3. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag abgeschlossen wurde (Anlage 3).

gesetzliche Grundlagen:

Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Radebeul, §§ 10, 12, 29ff BauGB

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	02.12.10
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	03.12.10


Wendsche

Begründung:

Planverfahren:

Der Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Radebeul fasste am 06.11.2008 mit Beschluss SEA 57/08-04/09 nach Antrag durch den Vorhabenträger, die Jungeheide GmbH, den Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 mit der Bezeichnung „Wohnbebauung Waldstraße“. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 12.05.2009 statt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 02.06.2009 mit Beschluss SEA 30/09-04/09 gefasst, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.08.09 bis zum 11.09.09 im Technischen Rathaus. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2009. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft, darüber wurde mit Beschluss SEA 21/10-09/14 befunden. Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt. Nach einer Überarbeitung der Planung, einhergehend mit einer Reduzierung der Bauflächen u.a. im Ergebnis der naturschutzfachlichen Anforderungen, machte sich eine nochmalige öffentliche Auslage erforderlich. Diese zweite öffentliche Auslegung wurde am 10.08.2010 im Stadtentwicklungsausschuss mit Beschluss SEA 21/10-09/14 beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.09.2010 bis zum 11.10.2010. Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2010.

Im Stadtentwicklungsausschuss wurde über das Planverfahren fortlaufend informiert. In der Sitzung am 23.11.2010 wurde die Abwägung, die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die vorgesehene Erschließung einschließlich der beabsichtigten Grünflächengestaltung und das Gestaltungshandbuch umfänglich vorgestellt und diskutiert.

Vorhabenträger:

Vorhabenträger des Planvorhabens ist die Jungeheide GmbH, ein Unternehmen der Kondor-Wessels-Wohnen Berlin GmbH.

Dabei stellt die Jungeheide GmbH eine reine Projektgesellschaft dar. Das Mutterunternehmen, Kondor-Wessels-Wohnen Berlin GmbH ist ein starkes und leistungsfähiges Bauunternehmen. Insoweit kann die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB festgestellt werden.

Planungsziel:

Dateiname : sr 64-satzungbv.doc



Ausgehend von der bereits begonnenen Bebauung bestand das städtebauliche Ziel darin, den gestalterischen Ansatz der Eiwobau Sachsen (z.B. Radialstruktur) aufzugreifen, zu überarbeiten und unter den aktuellen Gesichtspunkten fortzuführen. Grundlage dafür bildete u.a. der „Grundsatzbeschluss zur weiteren baulichen Entwicklung des Areals an der Waldstraße“ (SR 13/08-04/09) vom 19.03.2008, in dem die baulichen und gestalterischen Eckwerte formuliert worden sind. Der Vorhabenträger und die Stadt verständigten sich darauf, im Rahmen eines Planungsworkshops unter Beteiligung ausschließlich ausgewählter Radebeuler Architekturbüros diese Ziele planerisch umzusetzen. Dieser Workshop fand im März 2009 statt, das einhellige Ergebnis wurde Grundlage des ersten Planentwurfes, der in der Folge, u.a. auf Grund der artenschutzrechtlichen Anforderungen, weiterentwickelt wurde und nunmehr zur Beschlussfassung ansteht.

Naturschutz:

Bereits frühzeitig im Rahmen eines Scopingtermines am 12.12.2008 wurden die umweltrelevanten Belange erörtert, der Untersuchungsrahmen für den Artenschutz festgelegt. Auf dieser Grundlage wurden der Umweltbericht und der Artenschutzbeitrag erstellt. Es stellte sich heraus, dass für vorgefundene Arten eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erforderlich wird, insbesondere für die Zauneidechsen, die Heidelerche, den Neuntöter und das Schwarzkehlchen. Die Klärung dieser natur- und artenschutzfachlichen Belange war sehr umfangreich und zeitintensiv. Am 23.09.2010 wurde durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) die Erlaubnis zur Umsiedlung der Zauneidechsen erteilt. Die dafür erforderliche Einzäunung der Maßnahmeflächen M1 und M2 im Plangebiet ist inzwischen erfolgt. Mit Bescheid vom 19.11.2010 wurde von der UNB die Ausnahme von den Bestimmungen des Artenschutzes erteilt. Als Nebenbestimmung des Bescheides wird der Stadt aufgegeben, die Erschließung und die bauvorbereitenden Maßnahmen (z.B. Rodungen) nur in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen. Diese Bestimmung wurde in den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aufgenommen.

Erschließung:

Durch den Vorhabenträger wurde in enger Abstimmung mit der Stadt ein Erschließungsplan erstellt, der das von der Eiwobau Sachsen GmbH im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 angelegte Straßenraster aufnimmt und fortführt. Sehr konsequent werden dabei die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet. Die Gestaltung der zukünftigen öffentlichen Grünflächen und Spielanlagen wurde im SEA vorgestellt und wertmäßig erfasst. Im Durchführungs- und Erschließungsvertrag sind diesbezüglich konkrete Festlegungen enthalten.

Gestaltungshandbuch:

Der Vorhabenträger und die Stadt haben sich darauf verständigt, den wesentlichen Gebäuden im Baugebiet einen gestalterischen „Rahmen“ zu geben. Dies wird für notwendig erachtet, damit eine möglichst attraktive und homogene Architektur erreicht wird. Durch die Arbeitsgemeinschaft „ARGE Waldstraße“, vertreten durch in Radebeul ansässige Architekturbüros, wurde dafür ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches im Durchführungs- und Erschließungsvertrag fixiert wird.

Hinweise:

In Vorbereitung dieser Beschlussfassung können die vollständigen Planunterlagen und die Verfahrensakten bei Herrn Queißer (Technisches Rathaus, Zimmer 1.08, Tel.: 8311-941) durch die Stadträte eingesehen werden. Zur Beratung und Beschlussfassung liegen die vollständigen Planunterlagen zur Einsichtnahme aus.

Die Mitglieder des SEA verwenden bitte die ihnen schon vorliegenden Planunterlagen aus dem SEA vom 30.11.2010.

Anlagen:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 mit Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F.v. 25.11.2010

Anlage 2: Abwägung der Anregungen und Hinweise der zweiten Planauslage

Anlage 3: Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Dateiname : sr 64-satzungbv.doc

