



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

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

Vorlagennr.: SR 13/08 – 04/09
Gremium: Stadtrat
federführendes Amt: Projekt- und Investorenleitstelle

| | | | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------------|--|------------------------|---------------------|
| Stand des Verfahrens: | | | | | |
| Gremium: | Stadtrat | | | Sitzungstermin: | 19.03.2008 |
| Beratungsstatus: | x | zur Beschlussfassung | | Öffentlichkeit: | x öffentlich |
| | | zur Vorberatung | | | nichtöffentlich |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------|--|
| Beschlussfassung: | | | | | | |
| abgestimmt am: | 19.03.2008 | ausgefertigt am: | 19.03.2008 | | | |
| stimmberechtigte Mitglieder: | | | | 35 | | |
| davon anwesend: | 28 | Nichtteilnahme: | 0 | | | |
| dafür: | 27 | dagegen: | 1 | Enthaltungen: | 0 | |

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zur weiteren baulichen Entwicklung des Areals an der Waldstraße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat vom 19.03.08 beschließt für die weitere Entwicklung des Baugebietes Waldstraße folgende stadtplanerische Grundsätze festzuschreiben:

1. An dem ursprünglichen Bebauungskonzept, der radialen Straßenstruktur, der verdichteten Bebauung in der Quartiersmitte und den weniger verdichteten Randbereichen wird grundsätzlich festgehalten.
2. Entlang der Waldstraße und in der Quartiersmitte wird eine II bis III-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. In den angrenzenden Bereichen soll in angepasster Bauweise eine Einfamilienhausbebauung erfolgen. In dem Baugebiet werden Wohneinheiten in Mehrgeschosswohnungsbau und als freistehende Einfamilienhäuser in einem Verhältnis von ca. 2:1 angestrebt. Das Anliegen der Stadt besteht dar-

| bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang: | | | | | | | |
|---|--------------|---------------|----------------------------|---------------------|------------------|------------------------------------|-------------|
| <i>Gremium</i> | <i>Datum</i> | <i>ö./nö.</i> | <i>Beratungsempfehlung</i> | | | <i>Änderung Beschlussvorschlag</i> | |
| | | | <i>ein stimmig</i> | <i>mehrheitlich</i> | <i>abgelehnt</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| SEA | 19.02.2008 | nö | | x | | x | |
| SEA | 04.03.2008 | nö | | x | | | x |
| SR | 19.03.2008 | ö | | x | | x | |

in, neben der Schaffung von Wohneigentum vor allem auch ein möglichst breites Angebot an Mietwohnungen in dem Gebiet zu erhalten. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine stadtverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu legen. Es ist eine Mischung von verschiedenen Wohnformen- und typen anzustreben.


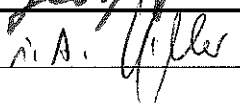
Die Mischung der Wohnformen sollte sich auch darin ausdrücken, dass im Areal des Geschosswohnungsbaus Hausgärten gestaltet werden können.

3. Es ist zu prüfen, ob eine dem Gebiet angepasste Einkaufsmöglichkeit einzuordnen ist.
4. Es ist eine geeignete Fläche für eine Kinder-Jugend und Freizeiteinrichtung vorzusehen.
5. Es ist die Nutzung alternativer bzw. regenerativer Energien vorzusehen.
6. Neben dem erforderlichen Durchführungs- und Erschließungsvertrag ist ein Folgekostenvertrag abzuschließen, in dem Regelungen getroffen werden, um die durch die Bebauung hervorgerufenen Belastungen und Aufwendungen der Allgemeinheit auf den Bauträger/Investor zu übertragen.

rechtliche Grundlagen:

§ 12 BauGB

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

| finanzielle Auswirkungen: | | ja | X | nein |
|----------------------------|-----------------------------------|--|--------|---------|
| <u>Bestätigung:</u> | Mitzeichnung federführendes Amt: |  | Datum: | 2003.08 |
| | Mitzeichnung Erster Bürgermeister |  | Datum: | 20.3.08 |


Wendsche

Begründung:

Das Gesamtareal „Waldstraße“ umfasst 17 ha einschließlich der umfangreichen unbebaubaren grünen Randbereiche. Von diesem Gesamtgebiet wurden von 1999 bis zum Jahr 2005 ca. 1/3 bereits mit etwa 120 WE vornehmlich in Doppelhäusern bebaut. Nunmehr stehen noch etwa 7 ha mögliche Baufläche aus dem Eigentum des ehemaligen Bauträgers für eine planerische Entwicklung zur Verfügung.

Seitens des gegenwärtigen Grundstückseigentümers, der Insolvenzverwaltung Dr. Beck aus Nürnberg, wird die Veräußerung dieser Restfläche angestrengt.

Das Baugebiet soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB entwickelt werden, ein begleitender Durchführungs- und Erschließungsvertrag und ein Folgekostenvertrag sind entsprechend frühzeitig zu erarbeiten und abzuschließen.

Nach inhaltlicher Auseinandersetzung mit den stadtpolitischen Zielen, fußend auf einer Bedarfsanalyse, leiten sich aus kommunaler Sicht Prämissen für die bauliche Entwicklung des Gebietes Waldstraße ab. Maßgebend sollen dementsprechend neben den stadtplanerischen und stadtgestalterischen vor allem sozialpolitische Erwägungen, der städtische Bedarf und baupolitische Zielstellungen für das Gebiet sein.

Diese Ziele bzw. Grundsätze sollen dem Grundstückserwerber vorgegeben werden und bilden somit das Grundgerüst des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des begleitenden städtebaulichen Vertrages.

Zu den Grundsätzen im Einzelnen:

1. Grundsätzlich soll an dem bereits begonnenen Bebauungskonzept (Bebauungsplan Nr. 37) festgehalten werden. Die radiale Straßenstruktur und das daran anknüpfende Bebauungskonzept haben sich im Wesentlichen bewährt.

2. Es ist festzustellen, dass in der Stadt ein Bedarf an unterschiedlichsten Wohnformen besteht. Nachgefragt werden attraktive Mietwohnungen ebenso wie Einfamilienhäuser. Diese Mischung verschiedener Wohnformen soll sich in dem Baugebiet Waldstraße wiederfinden. Daher ist vorgesehen, neben der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auch Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau anzubieten. Die Konzentration auf Wohneigentum in Form von fast ausschließlich Doppelhäusern, wie im bisher realisierten Bauabschnitt, soll jedoch vermieden werden.

Durch diese Wohnmischung sollen möglichst unterschiedliche soziale Schichten die Möglichkeit erhalten, in einem der letzten großen Wohnbaustandorte unserer Stadt selbst Wohneigentum zu erwerben oder eine bezahlbare Mietwohnung zu erhalten.

Auf Grund der Anregungen aus dem Stadtentwicklungsausschuss vom 19.02.08 wurde auf die Festschreibung von Obergrenzen verzichtet, sondern nunmehr lediglich das angestrebte Verhältnis von 2:1 zwischen Wohnungen im Geschosswohnungsbau und freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt.

Da mit den Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan die Anzahl der Mietwohnungen oder Wohnbelegungszahlen nicht ausreichend zu regeln sind, wird vorgeschlagen, in einem Folgelastenvertrag ggfs. geeignete Regelungen aufzunehmen.

Es wurde der Verweis auf den ruhenden Verkehr aufgenommen. Gerade in den verdichteten Bereichen des neuen Baugebietes (Geschosswohnungsbau) ist der ruhende Verkehr stadtverträglich zu lösen. Dazu gehört u.a. die Prüfung, ob Tiefgaragen zukünftig erforderlich sein können oder ob durch neue Verkehrsströme Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3. Es wird der Wunsch vieler Anwohner aufgenommen, eine wohnortnahe Einkaufsmöglichkeit in dem Gebiet mit vorzusehen. Inwieweit jedoch eine Einkaufseinrichtung in dem Gebiet sinnvoll und wirtschaftlich sein kann, muß im Rahmen des Planverfahrens geklärt werden.

4. Entsprechend den konkreten Bedarfsermittlungen der jeweiligen Fachbereiche der Stadtverwaltung Radebeul soll eine geeignete Fläche für eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet vorgesehen werden.

5. Die Energieeffizienz von Gebäuden und damit die verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wird für die Zukunft ein immer wichtigerer Faktor. Die Nutzung moderner und regenerativer Energien gehört zum Standart von neuen Baugebieten. Im Rahmen des Planverfahrens sind daher entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

6. Neben dem Durchführungs- und Erschließungsvertrag, der im Wesentlichen Belange der Erschließung und der Plandurchführung regelt, sind über einen Folgekostenvertrag vertiefende Regelungen z.B. hinsichtlich der Wohnbelegungszahlen und möglicher Ausgleichszahlungen regelbar.

Es ist vorgesehen, die Insolvenzverwaltung, die Grundstücksinteressenten aber auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die städtischen Ziele zu informieren, um dadurch eine größtmögliche Transparenz bei der Entwicklung dieser wichtigen Baufläche zu erreichen.