STADT RADEBERG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 BADSTRASSE OST MIT WOHNGEBIET AM SANDBERG

ENTWURF, Fassung 03.11.2017

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planänderung ... 2
2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation ... 3
2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen ... 3
2.2 Bestehendes Planungsrecht ... 4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
3 Inhalt der Planänderung ... 6
3.1 Geltungsbereich ... 6
3.2 Art der baulichen Nutzung ... 6
3.3 Maß der baulichen Nutzung ... 7
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen ... 8
3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 8
3.6 Verkehrsflächen ... 8
3.7 Grünordnerische Festsetzungen ... 9
3.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 10
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 10
3.10 Ver- und Entsorgung ... 10
4 Flächenbilanz ... 12
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 13

Anlagen

(1) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 27.10.2017

(2) Emissionskontingentierung / Schallschutz ggü. Verkehrslärm, cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, 11.12.2017, Bericht Nr. 16-3250 / 03 MU

1 Anlass und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1992 schuf ursprünglich die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Abfüllbetriebs (Coca Cola) und einer Backwarenfirma (Bahlsen) sowie für den Ausbau der Christoph-Seydel-Straße (als Gewerbeerschließung und Teilstück der Ortsumgehung).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 verfolgten Planungsziele konnten nur teilweise realisiert werden: Die Christoph-Seydel-Straße ist dem Bebauungsplan entsprechend ausgebaut worden und es haben sich das Sporthotel sowie zeitweise die Coca Cola Erfrischungsgetränke AG angesiedelt. Nicht errichtet wurde die Backwarenfabrik, für die eine ca. 17 ha große Baufläche vorgesehen war. Der B-Plan Nr. 2 wurde ab 1996 geändert (1. Änderung 1996, 2. Änderung 2000), da davon ausgegangen wurde, dass eine gewerblich-industrielle Nutzung auf dieser von der Stadt Radeberg vorgehaltenen Fläche (ursprünglich für die Ansiedlung der Backwarenfirma) endgültig nicht mehr realisiert werden würde. Die nicht mehr benötigten Industrie- und Gewerbeflächen wurden in Wohn- und Mischbaufläche geändert *(s. Abb. 2)*, um die erhebliche Bedarfslücke in Radeberg nach Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser zu schließen.

2012 erfolgte die 3. Änderung des B-Plans Nr. 2 zur Einordnung einer Kindertagesstätte sowie zur Verlagerung des Kinderspielplatzes ins nördliche Plangebiet.

In der 4. Änderung 2014 *(s. Abb. 3)* wurden innerhalb der Wohnbauflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt, um die Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke rechtlich zu sichern.

Die Coca Cola Erfrischungsgetränke AG hat seit 2015 ihren Betrieb am Standort eingestellt. Das Areal ist derzeit an mehrere Unternehmen vermietet, die den Standort als Logistik- und Lagerstandort nutzen (Radeberger Gruppe, DB Schenker, Belvini GmbH & Vinocommerce GmbH, Nguyen & Nguyen Import-Export Lebensmittel und Haushaltswaren, STWU Sächsisches Tief-und Wegebau Unternehmen UG). Produzierende Unternehmen haben sich am Standort nicht angesiedelt.

Nahezu alle Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 2 sind mittlerweile mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut *(s. Abb. 1)*. Auch innerhalb der Mischgebietsflächen wurde der Wohnanteil bereits realisiert.

Abb. 1: Luftbild (2017)

Die innerhalb der Mischgebietsflächen und der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche eGE1 an der Straße Am Wall zulässigen Gewerbenutzungen wurden nicht realisiert. Diese Flächenteile liegen brach. Die Vermarktung gestaltet sich schwierig.

Zusätzlich haben sich vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohngebietes Am Sandberg im nördlichen Plangebiet die Planungsziele am Standort geändert: Die direkte Benachbarung von Wohnen und Gewerbe sowie die gemeinsame Nutzung der Erschließungsstraße Am Wall sind nicht mehr gewünscht, da dadurch städtebauliche Konflikte befürchtet werden.

Die Stadt ist jedoch bestrebt, die Entwicklung des nördlichen Bebauungsplangebietes zu einem Abschluss zu bringen. Planungsziel ist eine deutliche Reduzierung des Anteils an gewerblichen Nutzungen in den bisher als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet eGE1 festgesetzten Flächen. Gewerbliche Nutzungen sollen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Die ursprünglich angestrebte ausgewogene und gleichberechtigte Nutzung dieser Flächen durch Wohnbebauung und Gewerbe (ausgewogene Durchmischung) ist nicht mehr gewünscht.

Die bisherige Festsetzung der Mischgebietsflächen und der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche eGE1 soll daher entfallen. Anstelle dessen soll das mit der Änderung der BauNVO 2017 eingeführte neue Baugebiet "Urbanes Gebiet" (MU) festgesetzt werden. In dieser Mischbaufläche muss die Nutzungsdurchmischung nicht gleichgewichtig sein, sondern es besteht die Möglichkeit, einen höheren Wohnanteil zu realisieren. Dies entspricht den Planungszielen am Standort. Das Wohngebiet Am Sandberg kann dadurch städtebaulich sinnvoll arrondiert und zu einem Abschluss gebracht werden. In der Ergänzung von Wohnbebauung (mit einem untergeordneten Anteil gewerblicher Nutzungen) entlang der teilweise bereits vorhandenen Erschließungsstraße Am Wall wird eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des nördlichen Plangebietes gesehen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (Wohnbau Radeberg) und sind teilweise bereits erschlossen. Der Standort kann somit zeitnah entwickelt werden.

Aufgrund seiner Funktion als Mittelzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeneuansiedlungen werden in Radeberg kontinuierlich Baugrundstücke für Wohnbebauung nachgefragt. Diesen Bedarf kann die Stadt jedoch derzeit nicht bedienen. Im Stadtgebiet von Radeberg stehen keine Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung in rechtskräftigen Bebauungsplänen mehr zur Verfügung. Weitere im Flächennutzungsplan von 2006 vorbereitete Wohnbauflächen sind aufgrund mittlerweile entgegenstehender aktualisierter Fachbelange (z.B. Hochwasserschutz) nicht entwickelbar (u.a. Wohnbebauung an der ehemaligen Stadtmühle).

Der Stadtrat von Radeberg hat daher in seiner Sitzung am 23. März 2016 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Badstraße Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“ gefasst.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Radeberg.

Er wird umgeben von:

- Wohnbebauung (Am Sandberg), Kindergarten und dem Sporthotel im Norden,
- der Christoph-Seydel-Straße (S 177) und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten,
- dem Bebauungsplangebiet Nr. 68 (Stadtwirtschaftshof & Feuerwehr) und Kleingärten im Süden sowie
- Wohn- und Mischbebauung entlang der Badstraße (sowie Gewerbe) im Westen.

Im Änderungsbereich wurden bereits realisiert:

- im Westen der Fuß- und Radweg "Landwehrweg",
- im Norden Wohngebäude (Einfamilien- und Doppelhäuser) sowie ein Teilabschnitt der Erschließungsstraße Am Wall,
- im Osten die Zufahrtsstraße zur Christoph-Seydel-Straße inkl. Lärmschutzwände,
- der Lärmschutzwall nördlich des Industriegebietes (inkl. Begrünung) sowie
- im Süden innerhalb des Industriegebietes das ehemalige Coca-Cola- Werksgebäude, das derzeit durch mehrere Unternehmen als Logistik- und Lagerstandort genutzt wird.

Weite Teile der Baugebietsflächen im nördlichen Änderungsbereich liegen noch brach und werden durch Freiflächen in Form von Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs geprägt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die 2. Änderung (Stand 07.07.2000) sowie die 4. Änderung (Stand 04.12.2013, red. Änderung am 12.09.2014) des Bebauungsplan Nr. 2 „Badstraße Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“ bilden die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches.

Abb. 2: 2. Änderung B-Plan Nr. 2 (2000)

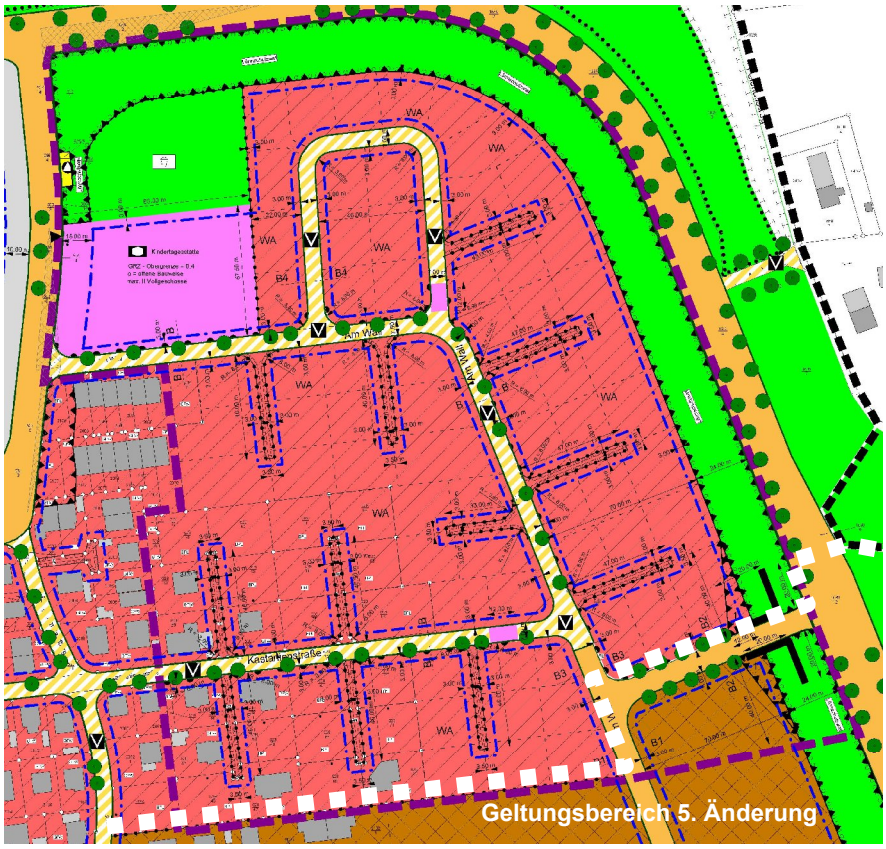

Abb. 3: 4. Änderung B-Plan Nr. 2 (2014)

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich der 5. Änderung als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

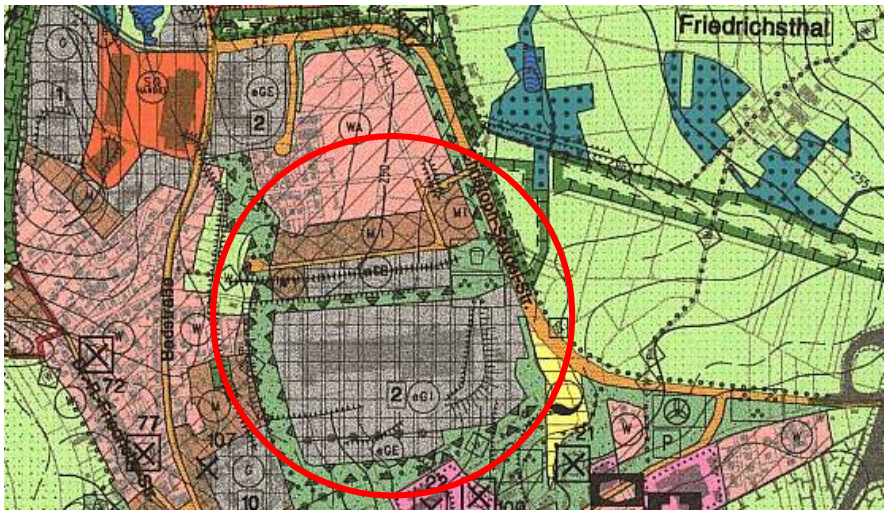

Abb. 4: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit nur teilweise entsprochen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Badstraße Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“ die Flächennutzungsplanänderung aufgestellt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zur bestehenden, rechtskräftigen 2. (i.d.F. vom 07.07.2000) und 4. Änderung (i.d.F. vom 04.12.2013 mit red. Änderung vom 12.09.2014) des Bebauungsplan „Badstraße Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“ für den Geltungsbereich der 5. Änderung getroffen.

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Badstraße Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“ umfasst die Flurstücke 528/33, 528/34, 528/35, 528/55, 528/56, 528/57, 528/58, 528/86, 528/87, 529/3, 530/7, 550/3, 550/13, 550/16, 550/17, 550/18, 550/19, 550/20, 550/21, 550/22, 552/3, 552/6, 552/7, 552/8, 552/9, 552/10, 552/11, 553/3, 554/2, 555/1, 556, 557/2, 558/1, 558/2, 559/4, 562/5, 581/2, 584/1, 584/3, 585, 586, 587/2, 590, 592, 593/1, 594/1, 598/2, 599/2, 600/2, 2096, 2099/1, 2102/1, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110/1, 2112/1, 2177/2, 2177/3, 2178/1, 2178/3, 2178/4, 2180/1, 2180/2, 2181/1, 2181/2, 2242, 2259 sowie Teile der Flurstücke 525/4, 528/3, 528/161, 553/2, 559/3, 559/6, 559/7, 599/3, 600/3, 1693/2, 1693/10, 1767/1, 1767/3, 1767/4 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 24,2 ha.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im nördlichen Änderungsbereich (Areal an der Straße Am Wall nördlich Lärmschutzwall) soll das Wohngebiet Am Sandberg städtebaulich sinnvoll ergänzt und arrondiert werden. Dazu soll in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen werden, den bisher zulässigen Gewerbeanteil zu reduzieren und den Wohnanteil zu erhöhen *(vgl. Kap.1)*. Die bisherigen Baugebietsfestsetzungen eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE1) und Mischgebiet (MI) entfallen daher zugunsten von Urbanem Gebiet (MU). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da diese Konflikte in Bezug auf die Wohnnutzung erzeugen könnten (Störungen durch Liefer- und Kundenverkehr, Betriebszeiten, etc.).

Die im bisherigen Mischgebiet bereits realisierten Wohngebäude (tlw. mit untergeordneter gewerblicher Nutzung) sind auch im Urbanen Gebiet weiterhin zulässig und werden in der Ausübung ihrer Nutzungen nicht eingeschränkt.

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet GE1 im südlichen Änderungsbereich bleibt wie bisher rechtskräftig festgesetzt unverändert erhalten. Die bisher festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel werden unverändert beibehalten.

Industriegebiet

Die Industriegebietsfläche bleibt in ihrer rechtskräftigen Abgrenzung erhalten.

Die Bezeichnung "eingeschränktes Industriegebiet" wird geändert in "Industriegebiet", da die gemäß dem Nutzungskatalog des § 9 BauNVO möglichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen. *Auch in der bisher rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 2 waren alle Nutzungen gemäß § 9 BauNVO zulässig.*

Es erfolgt ausschließlich eine geringfügige Änderung der Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel:

Parallel zur Erarbeitung der 5. Änderung des B-Plans wurde durch das Büro für Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden ein Bericht zur Emissionskontingentierung erarbeitet[1]. Die hierin für die Fläche des Industriegebietes ausgewiesenen Emissionskontingente wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Zur Festsetzung unterschiedlicher Schallemissionskontingente erfolgte eine

[1] Emissionskontingentierung / Schallschutz ggü. Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung, cdf Schallschutz, 11.12.2017, Nr. 16-3250 / 03 MU

Zonierung des Industriegebietes in die Baugebiete GI1, GI2 und GI3. Nach Süden wurden höhere Emissionskontingente vergeben. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass mit der aufgeführten Emissionskontingentierung der Industriegebietsfläche in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel ein ausreichender Schallimmissionsschutz zum benachbarten Urbanen Gebiet (MU) gewährleistet werden kann.

In den nördlichen Baugebieten GI1 und GI 2 reduzieren sich dadurch die bisher festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Im südlichen Baugebiet GI3 reduziert sich das Emissionskontingent nur geringfügig (nur nachts). Die Reduzierung der Emissionskontingente ist vertretbar, da die bisher festgesetzten Kontingente seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 1992 nicht ausgeschöpft wurden. Die innerhalb des Industriegebietes bereits angesiedelten gewerblichen Nutzungen sind mit den reduzierten Kontingenten vereinbar und halten diese ein. Zudem sind Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe als auch Neuansiedlungen auf den noch freien Flächen möglich. Für die Ansiedlung von Industrie- / Gewerbebetrieben mit höheren Schallemissionskontingenten stehen an anderen Stellen im Stadtgebiet von Radeberg Flächenpotentiale zur Verfügung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet
Bisher waren im Bereich des Urbanen Gebietes Grundflächenzahlen von 0,5 im MI und 0,6 im eGE1 zulässig. Diese Grundflächenzahlen werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung beibehalten bzw. im Bereich des ehemaligen eGE1 verringert.

Im Urbanen Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 niedriger festgesetzt als gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Außerdem wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7. Das Maß der Bodenversiegelung soll so begrenzt und die erforderliche Regenwasserableitung minimiert werden. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird so vermieden.

Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird eine abweichende GRZ-Obergrenze von 1,0 festgesetzt. Dies ist erforderlich weil die privaten Erschließungswege in der Bauausführung ein eigenständiges Grundstück bilden.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine Anpassung an die nördliche Bestandsbebauung sichergestellt werden. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (*Straßenverkehrsfläche oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)*. Bei Hanglagen erhöht / verringert sich der Bezugspunkt zur Geländevermittlung *(vgl. Abb. 5)*.

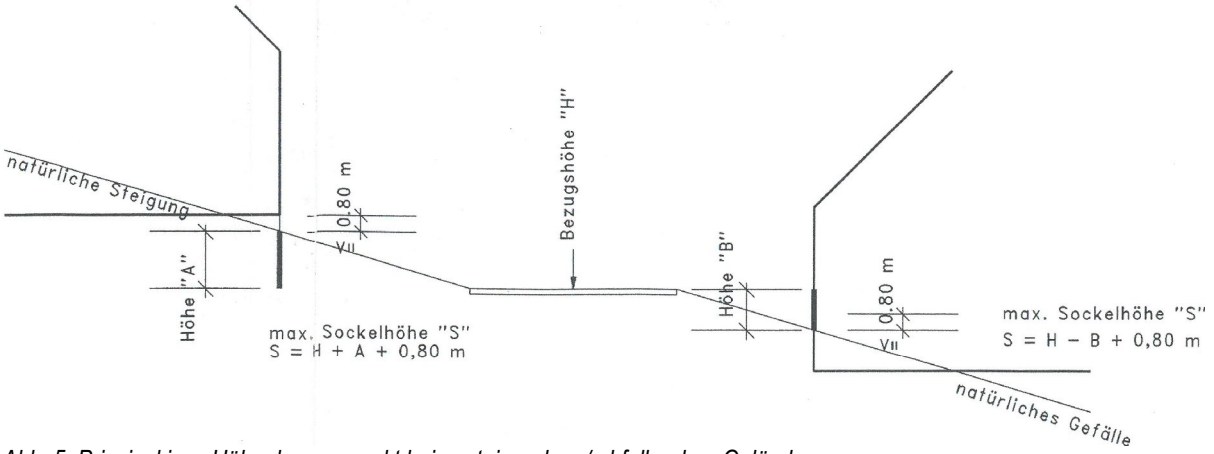

Abb. 5: Prinzipskizze Höhenbezugspunkt bei ansteigendem / abfallendem Gelände

Gewerbegebiet, Industriegebiet
Im Gewerbe- und Industriegebiet werden die bisher zulässigen Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Gebäudehöhen unverändert beibehalten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist auch weiterhin zulässig.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Urbanes Gebiet
Entsprechend der vorhandenen sowie der nördlich angrenzenden Bebauung wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Eine aufgelockerte Baustruktur mit hohem Durchgrünungsgrad wird so gewährleistet. Gemäß § 22 (2) BauNVO darf die Gebäudelänge bei einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wurde je Baugebiet ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt (unter Aussparung der privaten Stichstraßen). Zu den Erschließungsstraßen wurde ein Mindestabstand von 3 m gewahrt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings müssen Garagen dabei einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wahren.

Gewerbegebiet, Industriegebiet
Die in GE und GI bisher festgesetzte abweichende Bauweise wird unverändert beibehalten. Die Bauweise der vorhandenen und geplanten Gebäude entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Da die Gebäudelänge der vorhandenen und geplanten Gebäude jedoch über 50 m beträgt, wird wie bisher die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die bereits großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in GE und GI wurden zusätzlich nach Osten erweitert. Dadurch sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und Erweiterungsvorhaben größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zum Fahrbahnrand der Christoph-Seydel-Straße (S 177) wird ein Mindestabstand von 40 m gewahrt.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Im Urbanen Gebiet (MU) wird die Zufahrt und Erschließung der Baugrundstücke weitestgehend über private Stichstraßen gesichert. Diese binden jeweils ca. 4 - 7 Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Geh- und Fahrrecht
Am Fuße der Lärmschutzwälle wird zur Gewährleistung der Unterhaltungspflege der begrünten Lärmschutzwälle ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Grünpflegefahrzeugen (Privatunternehmen / Stadtwirtschaftshof) eingeräumt.

Leitungsrecht
Für den Leitungsbestand außerhalb von Verkehrsflächen werden folgende Leitungsrechte festgesetzt:

- der Schutzstreifen der Gas-Hochdruckleitung innerhalb des Industriegebietes (GI) und der Grünfläche des Lärmschutzwalles
- der Schutzstreifen der Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb der Grün- bzw. Maßnahmenfläche östlich der Christoph-Seydel-Straße
- der Schutzstreifen der Schmutz- und Regenwasserkanäle (Hauptsammler) entlang des Fuß- und Radweges im östlichen Plangebiet

3.6 Verkehrsflächen

Urbanes Gebiet
Die Erschließung von MU erfolgt über die Planstraße "Am Wall", die nach Osten an die Christoph-Seydel-Straße (S 177) anbindet.

Die Straße "Am Wall" wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 9,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Einordnung einer 4,5 m breiten Fahrbahn, 2,0 m breiter straßenbegleitender Parkstreifen für Besucherstellplätze sowie eines 2,0 m breiten Gehbereiches mit Lampen der öffentlichen Beleuchtung sowie der Borde.

Entlang der Straße "Am Wall" werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist in diesen Bereichen unzulässig. Dadurch soll die Ausbildung von Parkstreifen mit Baumpflanzinseln ermöglicht werden. Bereits vorhandene Grundstückszufahrten haben Bestandsschutz. Eine Erweiterung dieser soll nicht erfolgen.

An die Straße "Am Wall" bindet nach Osten eine Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche an. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg) mit einer Gesamtbreite von 5,0 m festgesetzt und endet in einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RASt 06.

Die Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke erfolgt weitestgehend über Stichstraßen. Diese werden nicht als Verkehrsfläche festgesetzt sondern über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Diese privaten Erschließungswege (Länge max. 49 m) binden jeweils ca. 4 - 7 Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Ein Fuß- und Radweg im Osten (in Verlängerung der Stichstraße) bindet das Plangebiet an die Bushaltestelle sowie an den Fuß- und Radweg an der Christoph-Seydel-Straße an. In diesem Bereich wird bereits eine Wegeverbindung genutzt.

Der bereits ausgebaute Landwehrweg im westlichen Plangebiet wird gemäß dem Bestand als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Durch den Wegfall des Gewerbegebietes eGE1 ist die Wendeschleife am westlichen Ende der Straße "Am Wall" nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gemäß § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen.

Gewerbegebiet, Industriegebiet
Die bisherige Erschließung von Gewerbe- und Industriegebiet über die gemeinsame bereits realisierte Zufahrt an der Christoph-Seydel-Straße wird unverändert beibehalten.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (2012) wurde der ursprünglich im östlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz nach Norden verlagert in direkte Benachbarung zur Kindertagesstätte. Dadurch sollte eine verbesserte Verknüpfung städtebaulicher Funktionen erzielt werden. Der Spielplatz wurde mittlerweile realisiert. Im Bebauungsplangebiet besteht kein Bedarf für einen zweiten Spielplatz. Mit der vorliegenden 5. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend angepasst: Der im östlichen Änderungsbereich ursprünglich festgesetzte Spielplatz entfällt.

Des Weiteren wurden die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen
Entsprechend dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Am Sandberg werden entlang der Straße "Am Wall" straßenbegleitende Baumpflanzungen ergänzt. Dabei werden die Pflanzstandorte sowohl innerhalb der Straßenverkehrsfläche als auch innerhalb der Baugebietsfläche eingeordnet.

Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Urbanen Gebiet (MU)
Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Je Baugrundstück sind 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei Baugrundstücken ab 600 m² erhöht sich die Anzahl der anzupflanzenden Bäume. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht einzuschränken, wird auf eine Festsetzung der Pflanzstandorte in der Planzeichnung verzichtet.

Lärmschutzwälle
Das Pflanzgebot zur flächigen Begrünung der Lärmschutzwälle wird beibehalten. Die auf dem Lärmschutzwall LM3 bereits realisierte Begrünung wird zum Erhalt festgesetzt. Am Fuße der Lärmschutzwälle wird ein 2,5 m breiter Grünflächenstreifen ergänzt, um die Unterhaltungspflege der Wallbegrünung zu gewährleisten.

Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes
Die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebietsflächen wurden beibehalten. Es erfolgten lediglich Anpassungen der Pflanzgebote an den Leitungsbestand (Freihaltung Schutzstreifen).

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen:

- Innerhalb der Maßnahmenfläche "M3" wird zusätzlich zu der ursprünglich festgesetzten Gehölzsukzession die Anlage einer Feldhecke entlang der S 177 sowie von Gebüschinseln festgesetzt. Dadurch werden Brut- und Nahrungshabitate für Gebüsch- und Heckenbrüter und andere Vogelarten der Halboffenlandschaft entwickelt. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Halboffenlandschaft im Rahmen des Vorhabens kann so aufgefangen werden. Die Feldhecke soll die Halboffenlandschaft zur S 177 hin abschirmen (Sichtschutz). Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Brutreviere durch Verlust geeigneter Brut- und Nahrungsgehölze aufgegeben werden.
- Bei der Bebauung des Gebietes gehen Gehölze und Materiallagerhaufen verloren, welche potenziell als Sonnplätze und Verstecke für Reptilien fungieren. Durch die Anlage von Materialhaufen an der Südseite der Lärmschutzwand (M5) werden Habitatflächen für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang zu potenziellen Habitaten bereitgestellt.
- Die Bereitstellung von Ersatz-Nistkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet vermeidet eine quantitative Verschlechterung des Angebots an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Baumhöhlenbrüter.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die im Bebauungsplan Nr. 2 bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig erbracht. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich *(vgl. Umweltbericht)*.

3.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im nordwestlichen Plangebiet entfällt die Festsetzung des Lärmschutzwalles am Landwehrweg. Dieser wurde ursprünglich festgesetzt, um die Wohn- und Mischbebauung an der Badstraße vor den Schallemissionen des im nördlichen Bebauungsplangebiet ursprünglich festgesetzten Gewerbegebietes (Backwarenfirma) zu schützen. Diese Gewerbegebietsflächen wurden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (2000) in Wohnbaufläche geändert. Der Lärmschutzwall ist daher in diesem Bereich nicht mehr erforderlich und entfällt.

<u>Lärmschutzwall an der Christoph-Seydel-Straße (LM1, LM2)</u>
Der Lärmschutzwall an der Christoph-Seydel-Straße wird beibehalten, erfährt jedoch folgende Änderungen:

- Entsprechend der Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 2, Bericht Nr. 12 2521/01, Büro Schallschutz Consulting Dr. Fürst (22.03.2013) und Bericht Nr. 16-3250/03MU (11.12.2017) wird aufgrund der zu erwartenden geringeren prognostischen Verkehrsbelegung der Christoph–Seydel–Straße der Lärmschutzwall von bisher 7 m Höhe auf 6 m im Norden und 4 m im Süden reduziert.
- Im Bereich des Fuß- und Radeweges wird der Lärmschutzwall auf einer Breite von 6 m unterbrochen. Das Schallgutachten des Büros für Schallschutz Consulting Dr. Fürst zur 5. B-Plan-Änderung[2] schätzt ein, dass der Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Christoph-Seydel-Straße weiterhin gewährleistet werden kann.

<u>Lärmschutzwall nördlich des Industriegebietes (LM3)</u>
Der nördlich des Industriegebietes bereits realisierte Lärmschutzwall wird unverändert beibehalten.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Die bisherige ausschließliche Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern entfällt. Im Änderungsbereich sollen auch moderne Dachformen zugelassen werden (bis hin zum Flachdach). Ausgeschlossen werden nicht symmetrisch geneigte Dächer (z.B. Pultdach).

Ergänzt wurden die Festsetzungen zur einheitlichen Fassaden- und Dachgestaltung von Doppelhäusern sowie zum generellen Ausschluss greller leuchtender Fassadenfarben.

3.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert.

[2] Emissionskontingentierung / Schallschutz ggü. Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung, cdf Schallschutz, 11.12.2017, Nr. 16-3250 / 03 MU

Regenwasserentsorgung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans entfällt im Plangebiet gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung die Grünfläche Spielplatz zugunsten von Baufläche (MU). Gleichzeitig reduziert sich durch die Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet (eGE1) entlang der Straße Am Wall in Urbanes Gebiet (MU) in diesem Bereich die zulässige GRZ. Insgesamt ergibt sich im Plangebiet keine Erhöhung des Maßes der Bodenversiegelung und damit keine Erhöhung der Regenwasserableitung.

4 Flächenbilanz

Bestand
Die Ausgangssituation innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung stellt sich wie folgt dar:
(gemäß rechtskräftiger 2. und 4. B-Plan-Änderung)

Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung	241.650 m²
davon:	
Mischgebiet (MI)	26.550 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (610 m² Stichstraße GRZ 1,0 + GRZ 0,5 von 25.940 m² zzgl. 50% Überschreitung NA)	*20.065 m²*
Gewerbegebiet (GE1)	11.970 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung NA bis 0,8)	*9.576 m²*
Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE1)	17.640 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung NA bis 0,8)	*14.112 m²*
Industriegebiet (GI)	111.080 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung NA bis 0,8)	*88.864 m²*
Straßenverkehrsfläche	13.220 m²
Fuß- und Radweg	1.020 m²
Versorgungsanlagen	40 m²
Öffentliche Grünfläche	60.130 m²
davon:	
Spielplatz	*5.475 m²*
Parkanlage	*13.390 m²*
Lärmschutzwälle	*15.130 m²*
Ausgleichsmaßnahme M3	*26.175 m²*

Planung
Mit der Umsetzung der 5. B-Plan-Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung	241.650 m²
davon:	
Urbanes Gebiet (MU)	47.955 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (2.265 m² Stichstraße GRZ 1,0 + GRZ 0,5 von 45.715 m² + Überschreitung NA bis 0,7)	*34.248 m²*
Gewerbegebiet (GE)	11.970 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung NA bis 0,8)	*9.576 m²*
Industriegebiet (GI)	111.080 m²
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung NA bis 0,8)	*88.864 m²*
Verkehrsfläche	14.160 m²
davon:	
Straßenverkehrsfläche	*12.410 m²*
Verkehrsberuhigter Bereich	*465 m²*
Fuß- und Radweg	*1.285 m²*
Versorgungsanlagen	40 m²
Öffentliche Grünfläche	56.445 m²
davon:	
Parkanlage	*13.390 m²*
Lärmschutzwälle	*16.880 m²*
Ausgleichsmaßnahme M3	*26.175 m²*

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.