

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „RADEBERGER STRASSE, ORTSTEIL GROSSERKMANNSDORF“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	3
2.3	Übergeordnete Planungen	3
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.5	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB	3
3	Begründung der planerischen Festsetzungen	3
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Art der baulichen Nutzung	4
3.3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.5	Verkehrsflächen	5
3.6	Grünflächen / Pflanzgebote	5
3.7	Wasserflächen	5
3.8	Aufschiebende Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen	5
4	Erschließung	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
5	Auswirkungen der Planung	6
6	Flächenbilanz	7

Anlagen

- (1) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 14.09.2016
- (2) Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 69 "Radeberger Straße, Ortsteil Großerkmannsdorf", cdf Schallschutz, 06.07.2017

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Stadtrat von Radeberg hat in seiner Sitzung am 23. März 2016 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. SR025-2016) für den Bebauungsplan Nr. 69 „Radeberger Straße, Ortsteil Großerkmannsdorf“ gefasst.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine untergeordnete bauliche Nutzung am Ortsrand von Großerkmannsdorf und damit die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender gewerblicher Nutzungen des angrenzenden Mischgebietes:

- Der auf dem Nachbargrundstück (Radeberger Straße 2) ansässige Eisverkauf Reinicke benötigt einen Kundenparkplatz sowie ein zusätzliches kleines Gebäude für den Eisverkauf.
- Der Modellbau Putzger benötigt am Standort Holzlagerungsmöglichkeiten (Lagerhalle, Lagerflächen), da der Betrieb ohne die unmittelbar angebundene Lagerung aufgrund des zu beengten Betriebsgrundstückes in der Hauptstraße 1 (Flst. 949) in seiner Existenz gefährdet ist.

Durch die Planung sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen am Standort gesichert und entwickelt werden, verbunden mit dem Erhalt vorhandener und ggf. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortslage von Großerkmannsdorf an der Radeberger Straße (S 181). Das Areal wird umgeben von Wohnbebauung im Norden und Süden, Mischbebauung (mit Eisverkauf) im Westen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten.



Die Erweiterungsfläche wird bereits seit ca. 35 Jahren als Betriebsplatz durch den Modellbau Putzger genutzt für die Lagerung und den Zuschnitt von Holz. Am Standort sind daher bereits Versiegelungsflächen (Freilager, Zufahrtsflächen) sowie bauliche Anlagen (Lagerschuppen) vorhanden. Ehemals vorhandene Unterstände wurden für die Einordnung der geplanten Lagerhalle bereits rückgebaut.

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch einen unterirdischen verrohrten wasserführenden Graben gequert.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung vorgesehene Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung des Standortes und die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanerische Vorgaben existieren für das Plangebiet nicht.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

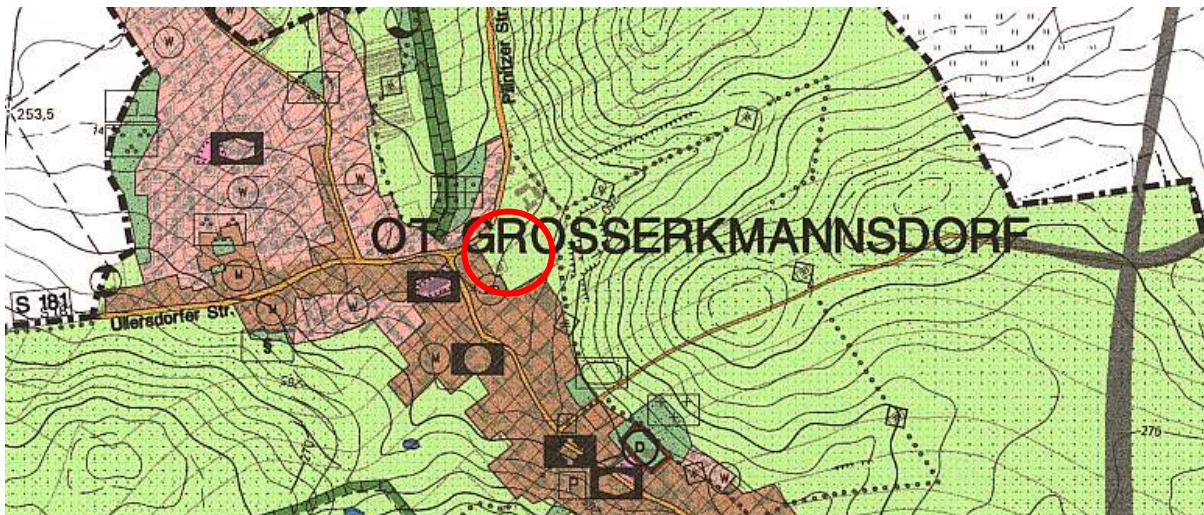


Abbildung 6: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

2.5 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung und bauliche Nutzung innerörtlicher Brachflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit insgesamt 14.600 m² unter 20.000 m² liegt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen werden.

3 Begründung der planerischen Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 240/9 und 240/10 der Gemarkung Großerkmannsdorf. Die Grenze des ca. 0,25 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Aus der Planungsabsicht zur Sicherung der am Standort vorhandenen Nutzungen (Holzlagerung) sowie der Erweiterung der gewerblichen Nutzung (Eisverkauf mit Kundenparkplatz) ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet.

Parallel zur Erarbeitung des B-Planes wurde durch das Büro für Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden ein Bericht zur Emissionskontingentierung erarbeitet¹. Die hierin für die Gewerbeflächen ausgewiesenen Emissionskontingente wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Im Rahmen der schalltechnischen Unterlage wurde der Nachweis erbracht, dass mit der aufgeführten Emissionskontingentierung der Baufläche in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel ein ausreichender Schallimmissionsschutz im Umfeld des B-Plangebietes gewährleistet werden kann. Die vergebenen Kontingente sind mit den bereits innerhalb des B-Plangebietes angesiedelten gewerblichen Nutzungen vereinbar.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO zulässig, um in diesem Bereich ein unzuträgliches Maß der Verdichtung zu vermeiden und die Bodenversiegelung zu begrenzen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in die umliegende Bebauung sichergestellt werden:

- In der vorderen Baugebietsfläche entlang der Radeberger Straße wird die Geschossigkeit und Gebäudehöhe entsprechend der westlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung festgesetzt.
- In der rückwärtigen Baugebietsfläche werden die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe deutlich niedriger festgesetzt. Diese wird für die zukünftige Entwicklung des Standortes (Einordnung der Lagerhalle) als ausreichend angesehen.

Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Großberkmannsdorf wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur zum offenen Landschaftsraum die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurde nur ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Dieses wahrt im Norden zur Radeberger Straße entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung einen Mindestabstand von 5 m. Im Westen wird das Baufenster bis direkt ans Nachbargrundstück herangeführt (Flst. 3), um den geplanten Eisverkauf möglichst nahe bzw. direkt anbindend zur Bestandsbebauung (Radeberger Straße 2) einordnen zu können. *Innnerhalb der mit "N" gekennzeichneten Fläche ist Bebauung erst zulässig, wenn die dort vorhandene Trinkwasserleitung umverlegt wurde (vgl. Kap. 3.7 Aufschiebende Festsetzung).*

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

¹ Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 69, cdf Schallschutz, 06.07.2017, Nr. 17-3490/01

3.5 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Bestandszufahrt an der Radeberger Straße (S 181), die in der Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wurde. Die Zufahrt ist derzeit unzureichend befestigt und muss im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung erneuert werden. Für die Zufahrt sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke von Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergleichen (höher als 100 cm) freizuhalten.

3.6 Grünflächen / Pflanzgebote

Im östlichen Plangebiet werden die Flächen entlang des geplanten Bachlaufs als private Grünfläche festgesetzt. Bachbegleitend wird die Pflanzung einer naturnahen strukturreichen Uferbepflanzung festgesetzt. Dadurch werden Lebensräume am Gewässer geschaffen sowie das Landschaftsbild aufgewertet. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

3.7 Wasserflächen

Das Plangebiet wird von einem unterirdisch verrohrten, namenlosen Graben gequert, der von Ost nach West fließt und an der Radeberger Straße in die öffentliche Regenwasserkanalisation einbindet.

Bei einer Inanspruchnahme des Grabens durch bauliche Anlagen, ist dieser an die östliche Plangebietsgrenze umzuverlegen entsprechend des natürlichen Geländeverlaufs und dort in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Radeberger Straße einzubinden. Der Graben ist als naturnaher offener Bachlauf herzustellen. Die Verlegung des Grabens bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

3.8 Aufschiebende Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen

Innerhalb des Baufensters besteht eine Trinkwasserleitung zur Versorgung des Flst. 3. Diese ist inkl. ihres 2 m breiten Schutzstreifens von Bebauung frei zu halten. Der Bereich wurde in der Planzeichnung mit "N" gekennzeichnet. Erst nach Umverlegung der Trinkwasserleitung ist in diesem Bereich Überbauung zulässig.

Der Bereich der Grabenumverlegung wird mit einer aufschiebenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB belegt, so dass die Grabenverlegung erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung zulässig ist.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die direkt anliegende Radeberger Straße (S 181) vorhanden. Die Bestandszufahrt von der S181 zum Flst. 240/9 befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt und stellt daher gem. § 22 Abs. 1 SächsStrG eine Sondernutzung im Sinne des § 18 SächsStrG dar.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO und gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg auf dem Baugrundstück eingeordnet.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gas

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas ist über die in der Radeberger Straße vorhandenen Niederdruckgasleitung möglich.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über den Leitungsbestand in der Radeberger Straße gegeben.

Telekommunikation

In der Radeberger Straße sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Die Erschließung für das Plangebiet ist gesichert.

Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung ist über die im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung 80 PE gesichert. Zur Instandhaltung des Trinkwasserhausanschlusses 40 PE dieser Leitung ist ein 2 m breiter Schutzstreifen freizuhalten, der weder fest überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden darf.

Bei Überbauung des Bereiches der Trinkwasserleitung (inkl. Schutzstreifen) ist diese in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen umzuverlegen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Hydranten gesichert. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. Der Löschwasserbedarf (Grundsatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 96 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung im Ortsteil Großberkmannsdorf erfolgt im Trennsystem.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen in der Radeberger Straße an. Dorthin wird das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser abgeleitet.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück belassen und durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Brauchwassernutzung) entsorgt werden. Die Rückhalteanlagen sind mit einem Notüberlauf mit Anbindung an die öffentliche Regenwasserleitung auszustatten.

Durch die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung der Kfz-Stellplätze wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und der Oberflächenabfluss im Plangebiet minimiert.

5 Auswirkungen der Planung

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE4848-301, Landesinterne Nr.: 143) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 2 km nördlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund der weiten Entfernung bestehen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet keine Sachzusammenhänge. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Westlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des zwischen Plangebiet und LSG liegenden Siedlungsgebietes sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zum Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Planungsbüro Schubert, 14.09.2016, vgl. Anlage 1) als gesonderte Unterlage erarbeitet. Im Artenschutzfachbeitrag wurde für alle möglicherweise vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten eine Prüfung auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanung bei Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Mit der Maßnahme zur Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung wird die Tötung/Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Durch die Umverlegung des unterirdisch verrohrten Grabens nach Osten verschiebt sich dessen Einbindepunkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Radeberger Straße um ca. 40 m nach Nordosten. Da das Regenwasser der gleichen Vorflut zugeführt wird, ergeben sich ggü. dem Bestand keine negativen Veränderungen für die Oberflächengewässer. Durch die Umverlegung des unterirdisch verrohrten Grabens sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu befürchten. Die Herstellung des umverlegten Grabens als naturnaher Gewässerlauf stellt eine Aufwertung dar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich mit Fragen des Immissionsschutzes konfrontiert. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wurden in der vorliegenden Bebauungsplanung ausschließlich mischgebietstypische Gewerbebetriebe für zulässig erklärt, die im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Lärmemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung können dadurch ausgeschlossen werden.

6 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:	0,25 ha
davon:	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,18 ha
Private Grünfläche	0,07 ha