

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – EHEMALIGE KELTEREI“

SATZUNG i.d.F. vom 20.04.2020 mit redakt. Änderungen vom 19.08.2020

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Ziel der Planung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	2
3	städtebauliche / Grünordnerische Konzeption	2
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	2
4.1	Private Grünfläche	2
4.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
4.3	Erhaltung von Gewässern, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
5	Hinweise.....	3
6	Flächenbilanz	3
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	3

1 ZIEL DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wurde für das vorliegende Plangebiet im Jahr 2016 eine frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Wohnbebauung an der ehemaligen Stadtmühle“ durchgeführt. In deren Ergebnis wurde auf die Sensibilität des Standortes verwiesen, dass der teilweise vom Überschwemmungsgebiet der Großen Röder bzw. des Mühlgrabens sowie vom FFH-Gebiet 143 Rödertal berührt wird. Gemäß Auskunft der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wurden 2017 die HQ100-Werte neu berechnet, der Durchfluss im Fall eines HQ 100 ist mit 72 m³/s mehr als doppelt so hoch wie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugrundeliegend und auch deutlich höher als ein bisher angenommenes Extremhochwasser. Das hat zur Folge, dass das Baugebiet dann fast vollständig von Überschwemmung betroffen sein wird.

Diesem Sachverhalt wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2017 (Beschluss – Nr. SR018-2017), diesen im Bereich der ehemaligen Kelterei zu ändern und zukünftig dort keine Bauflächen mehr auszuweisen, Rechnung getragen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich des Stadtzentrums von Radeberg am nördlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, zwischen Dresdner Straße und Goldbach.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1479/3 Gemarkung Radeberg. Es wird im Norden von der Großen Röder und im Süden vom Mühlgraben begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11.695 m².

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Areal der seit mehreren Jahren brachliegenden ehemaligen Kelterei Radeberg mit Gebäuderuinen, versiegelten Freiflächen und randlichem Gehölzaufwuchs.

Das Plangebiet wird im Westen von der 110-kV - Freileitung Wachau - Radeberg, Anlage 172, Bereich Mast 13 bis 14 tangiert. Im zentralen Teil führt ein Mittelspannungskabel der ENSO von der Dresdner Straße zu An den Leithen.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radeberg als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 79 wird damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3 STÄDTEBAULICHE / GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Im Plangebiet sind der Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und eine Entsiegelung der derzeit versiegelten Freiflächen vorgesehen. Aufgrund der benachbarten Bebauung und dem gemäß § 25 SächsWaldG erforderlichen Waldabstand von 30 m sowie der Lage des Standortes in der Aue der Großen Röder und im Überschwemmungsgebiet wird eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Frischwiese angestrebt. Der randlich vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben.

Der Bereich soll zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

4 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Private Grünfläche

Die Flächen zwischen der Großen Röder und dem Mühlgraben sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Da keine öffentliche Nutzung beabsichtigt ist, erfolgt dies als private Grünfläche.

4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rückbau, Entsiegelung und Renaturierung ehemalige Kelterei

Gemäß der grünordnerischen Konzeption wird die derzeit bebaute bzw. versiegelte Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsfläche) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen präzisieren die durchzuführenden Maßnahmen.

4.3 Erhaltung von Gewässern, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Randbereich des Flurstücks vorhandenen standortgerechten Gehölze sind während der Rückbaumaßnahmen ebenso wie der Mühlgraben zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan betrifft diese Vorgabe kommunale Satzungen und Verordnungen (insbesondere die Gehölzschutzsatzung und die Polizeiverordnung), das FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal“ und den aktuell im Verzeichnis der Kulturdenkmale Sachsens aufgeführten Schornstein. Für die Beseitigung des Schornsteins ist im Rahmen der Gesamtrückbaumaßnahme eine denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wurde darüber hinaus das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise werden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Fläche wird von einer 110 kV-Freileitung tangiert wird. Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitungen (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH eingeholt werden. Außerdem bestehen Restriktionen bezüglich Geländeregulierungen und Gehölzpflanzungen, die bei der Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme zu beachten sind.

7 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich: ca. 11.695 m²

davon

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft ca. 7.410 m²

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca. 4.285 m²

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Sonstige Auswirkungen sind durch die Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen nicht zu erwarten.