

# STADT RADEBERG

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 70 WOHNBEBAUUNG QUARTIER PILLNITZER STRASSE, RICHARD-WAGNER-STRASSE, SCHILLERSTRASSE**

### **SATZUNG**

---

#### **TEIL C: BEGRÜNDUNG**

##### **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Ziele der Planung .....	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht .....	5
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Gewähltes Planverfahren nach §13a BauGB .....	6
3	Städtebauliche Konzeption .....	7
4	Erschließung .....	7
4.1	Verkehrerschließung .....	7
4.2	Ver- und Entsorgung .....	8
5	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	9
5.1	Geltungsbereich .....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	9
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	9
5.6	Verkehrsflächen .....	10
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
5.9	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	11
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6	Hinweise.....	12
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
8	Flächenbilanz .....	13

##### **Anlagen**

- (1) Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen
- (2) Biotopausnahmegenehmigung § 30 Abs. 4 BNatSchG, Landratsamt Bautzen, 26.02.2018
- (3) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 26.03.2018
- (4) Schallimmissionsprognose, cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, 22.03.2017

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung des derzeit in weiten Teilen ungenutzten Quartiers zwischen Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße und Schillerstraße geschaffen werden.

Aufgrund seiner Funktion als Mittelzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeneuansiedlungen werden in Radeberg kontinuierlich Wohnbaugrundstücke insbesondere für Einfamilienhausbebauung 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. Auch die Wohngrundstücke im Bereich der 4. Änderung des B-Plangebiet "Am Sandberg" sind bereits zu 100% vermarktet und nahezu vollständig bebaut. 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 Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist ebenfalls nahezu vollständig ausgelastet. Somit besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im Stadtgebiet von Radeberg.

Mit dem Standort B-Plan Nr. 70 steht ein innerstädtisches Baugebiet zur Verfügung mit guten Anbindungen an Innenstadt, Schule, Kindertagesstätten, Bahnhof, Einkaufsstätten und andere Infrastruktureinrichtungen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung eines Grünzugs mit Fuß- und Radwegverbindung entlang des Flügelweges. Durch die Einordnung von Geschosswohnungsbau parallel zur Richard-Wagner-Straße sowie von Einfamilien- und Doppelhäusern im Plangebiet soll der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Radeberg begegnet werden.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage entspricht die Standortentwicklung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und erfüllt damit den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

Da sich weite Teile des Plangebietes im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft befinden (Wohnbau Radeberg), verfügt die Stadt über Flächenzugriff und Steuerungsmöglichkeiten. Der Standort kann somit zeitnah für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung und Festlegung der internen Erschließung, da zahlreiche Grundstücke im Quartiersinnenbereich nicht über eine öffentliche Erschließung verfügen.

Der Stadtrat von Radeberg hat daher in seiner Sitzung am 27. April 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 70 „Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung in diesem Bereich.

## 2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Radeberg südlich der Bahnstrecke Dresden - Görlitz. Es ist zu allen Seiten von Siedlungsflächen umgeben und liegt somit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Radeberg.

Das Areal wird umgeben von:

- im Norden Wohnbebauung und Gewerbenutzungen (Fahrschule, Salzgrotte) entlang der Pillnitzer Straße,
- im Osten Wohnbebauung und Gewerbenutzungen (Bürobedarf, Autohaus, Wertstoffhof, Automobilhandel) entlang der Pillnitzer Straße,
- im Süden der Richard-Wagner-Straße mit Geschosswohnungsbau sowie
- im Westen von Wohnbebauung entlang von Schillerstraße und Fröbelweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,3 ha.



Abb. 1: Auszug Luftbild mit Lage Plangebiet

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird durch Freiflächen in Form von Gärten und Wiesenflächen geprägt. Im nördlichen Plangebiet zwischen Schillerstraße und Flügelweg ist Großgrünbestand vorhanden.



Abb. 2: Wiese am Flügelweg (Blick Richtung Schillerstr.)



Abb. 3: Kleingärten am Flügelweg



Abb. 4: Flügelweg (Blick Richtung Norden)



Abb. 5: Geschosswohnungsbau und Baulücke an der Pillnitzer Straße





Abb. 6: Wohnbebauung an der Pillnitzer Straße  
(Blick aus dem Plangebiet)



Abb. 7: Geschosswohnungsbau an der R.-Wagner-Straße  
(Blick aus dem Plangebiet)



Abb. 8: Wohnbebauung Fröbelweg  
(Blick aus dem Plangebiet)



Abb. 9: Goethestraße  
(rudimentäre Verlängerung ins Plangebiet)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere geschützte Biotop, darunter ein Weidengebüsch und Großseggenried (3054-030), zwei höhlenreiche Birken (3054-031) zwei höhlenreiche Obstbäume (3054-032, 3054-033) und eine höhlenreiche Linde (3054-034). Die Lage der geschützten Biotop geht aus Abbildung 10 hervor.



Abb. 10: geschützte Biotop im Plangebiet gemäß Biotopkartierung durch die UNB vom 21.01.2018

Die Plangebietsfläche wird durchquert vom Flügelweg (öffentlich gewidmeter Weg), der von der Richard-Wagner-Straße im Süden zur Pillnitzer Straße im Norden führt und durch Fußgänger und Fahrradfahrer genutzt wird.

An öffentlich gewidmeten Straßen reichen der Fröbelweg (Anwohner und Lieferfahrzeuge) und die Verlängerung der Goethestraße ins Plangebiet hinein.

Der Standort befindet sich in fußläufiger Distanz zum Bahnhof Radeberg (ca. 500 m) und ist über die Bushaltestellen "Richard-Wagner-Straße" und "Goethestraße" (Buslinien 302, 307, 309) sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sind vom Standort aus der Lebensmittelmarkt Pillnitzer Straße am Kreisverkehr (ca. 100 m) sowie die Innenstadt (ca. 800 m) fußläufig gut erreichbar.

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauungen entlang von Schiller-, Pillnitzer und Richard-Wagner-Straße (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser) sowie von gewerblichen Nutzungen an der Pillnitzer Straße (Autohäuser, Salzgrotte, Bürobedarf, Fahrschule).

Vorherrschende Dachformen angrenzend an das Plangebiet sind Sattel- und Walmdach.



Abb. 11: Gebäudebestand

An das Plangebiet grenzt im Südosten der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49 "Erweiterung Automobile Radeberg GmbH, Pillnitzer Str. 34" direkt an.

## 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Entlang der Pillnitzer Straße, der Richard-Wagner-Straße und der Schillerstraße sind Bauvorhaben bisher in Anwendung von § 34 BauGB zulässig. Durch den teilweise inhomogenen Charakter der Umgebung setzt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB keine engen Maßstäbe.

Die nicht unmittelbar an den öffentlichen Straßen anliegenden Flurstücke besitzen keine gesicherte Erschließung und erfüllen damit die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet straßenbegleitend entlang der Schiller- und Pillnitzer Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Richard-Wagner-Straße sowie im Gebietsinneren ist Grünfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit nur teilweise entsprochen.



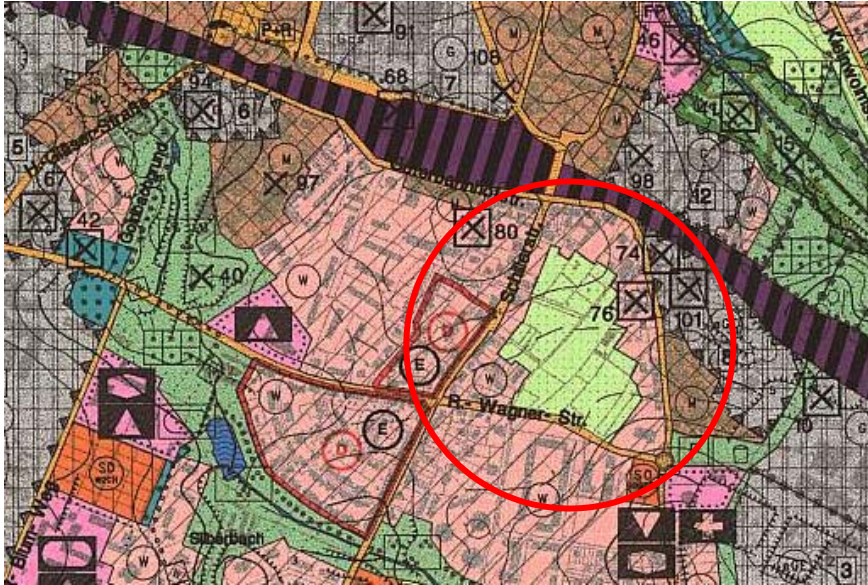


Abb. 12: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 2.4 Gewähltes Planverfahren nach §13a BauGB

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig weitestgehend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Bebauung ist damit derzeit unzulässig.

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzbarmachung dieser Außenbereichsfläche geschaffen. Der Standort liegt inmitten des Stadtgebietes von Radeberg und wird von allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Vorgesehen ist die Einordnung von Wohnbebauung. Dies ist kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Da durch den Bebauungsplan:

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt wird,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen (vgl. Kap. 8)

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

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



### 3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption beabsichtigt die Einordnung von Geschosswohnungsbau entlang der Richard-Wagner-Straße. Entsprechend dem umgebenden Bestand ist diese in hoher städtebaulicher Dichte vorgesehen.

Im Quartiersinnenbereich wird eine aufgelockerte Bebauung mit geringerer städtebaulicher Dichte und niedrigeren Gebäudehöhen sowie Geschosszahlen anvisiert (Einfamilien- / Doppelhausbebauung).



Abb. 13: Bauungsvorschlag

### 4 Erschließung

#### 4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung ist über die das Plangebiet umgebenden Schillerstraße, Richard-Wagner-Straße und Pillnitzer Straße vorhanden. Diese binden das innerstädtische Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Die Hauptzufahrten zum Plangebiet sind über die Verlängerung der Goethestraße sowie über die Bestandszufahrt an der Richard-Wagner-Straße am Autohaus vorgesehen, da diese für eine Erschließung ausreichend dimensioniert sind. Darüber hinaus wird die nördliche Zufahrt im Bereich der Pillnitzer Straße erhalten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Quartiere Ost und West getrennt voneinander. Der südöstliche und südwestliche Teil werden jeweils über Ringstraßen erschlossen, der nördliche Teil über eine Einbahnstraße.

Der Flügelweg durchquert das Plangebiet von Süd nach Nord und wird als reine Fuß- und Radwegverbindung gesichert. Das Gebiet wird so verkehrlich in 2 Quartiere unterteilt. Dadurch wird Durchgangsverkehr vermieden und das neue Wohnquartier verkehrsarm gestaltet. Der Flügelweg bindet nach Norden zur Pillnitzer Straße und zum Bahnhof sowie zur Radeberger Innenstadt an.

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

Besucherparkplätze können innerhalb der im Zweirichtungsverkehr geführten Erschließungsstraßen an technisch geeigneten Stellen straßenbegleitend eingeordnet werden. Stellplatzanlagen für Besucherparkplätze werden innerhalb des Plangebietes im Westen (an der Goethestraße) und Südosten (an der Richard-Wagner-Straße am Autohaus) geschaffen. Zusätzlich kann im südöstlichen Plangebiet ein zentrales Parkhaus / eine zentrale Stellplatzanlage eingeordnet werden.

Über die Haltestellen "Richard-Wagner-Straße" und "Goethestraße" ist der Standort an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 302, 307, 309).

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

### Elektroenergie

Elektroleitungsbestand ist in Flügelweg, Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Richard-Wagner-Straße vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist somit gegeben.

### Gas

In Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Richard-Wagner-Straße Niederdruckgasversorgungsanlagen. Der Anschluss von Gebäuden im Plangebiet an das Gasrohrnetz ist möglich.

### Fernwärme

Die Erschließung des Plangebietes mit Fernwärme ist möglich. Bei der Errichtung der Richard-Wagner-Straße wurden für Erschließung des B-Plangebietes Schutzrohre (für die FW-Versorgung) in die Straße gelegt. Für die geplanten Geschosswohngebäude an der Richard-Wagner-Straße ist die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen.

### Telekommunikation

In den Randbereichen des Plangebietes sind entlang von Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Richard-Wagner-Straße Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Die Erschließung ist gesichert und für zusätzliche Bebauungen erweiterbar.

### Trinkwasser

Die äußere Trinkwassererschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen in Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Richard-Wagner-Straße gegeben. Der Innenbereich des Plangebietes ist noch nicht erschlossen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist der Wasserbedarf für die geplante bauliche Nutzung gesichert.

### Löschwasser

Bei der Erschließung des Gebietes können die geplanten Hydranten zu Löschwasserzwecken genutzt werden. In die Betrachtung einbezogen werden können die Bestandshydranten auf den das neue Wohngebiet umschließenden Straßen. Sollten die Kapazitäten für die Löschwasserbereitstellung nicht ausreichend sein, sind alternativ an geeigneten Stellen im Plangebiet Löschwasservorhaltungen (z.B. Löschwasserzisternen) einzuordnen.

### Schmutz- & Niederschlagswasser

Zuständiger Leitungsträger ist die Stadtverwaltung Radeberg. In der Richard-Wagner-Straße ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden. In Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Goethestraße befinden sich Mischwasserkanäle.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in die vorhandenen Mischwasserleitungen in Fröbelweg, Pillnitzer, Schiller- und Goethestraße sowie in die Schmutzwasserleitung in der Richard-Wagner-Straße eingeleitet.

Aufgrund der Auslastung der Mischwasserbehandlungsanlagen (RÜB 2 Talstraße) des Abwasserzweckverbandes "Obere Röder" ist eine weitere Einleitung von Mischwasser in diese Anlagen nicht möglich. Regenwasser kann nur über das vorhandene Trennsystem in der Richard-Wagner-Straße entsorgt werden bzw. muss auf den Grundstücken verbleiben.



Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und so die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Im Plangebiet liegen aus hydrogeologischer Sicht bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung ungünstige Versickerungsbedingungen vor. Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist daher folgendermaßen vorgesehen:

- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal in der Richard-Wagner-Straße zugeführt.
- Innerhalb der übrigen Plangebietsflächen ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind mit einem Drosselablauf an die Regenwasserleitung anzubinden, so dass die Niederschlagswässer zeitverzögert abgeleitet werden (die Regenwasserleitungen münden in den Regenwasserkanal in der Richard-Wagner-Straße). Das Speichervolumen ist entsprechend ATV A 117 / A 118 nachzuweisen.

## **5 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1201/6, 1206/3, 1306/15, 1306/16, 1306/17, 1306/18, 1306/p, 1306/s, 1306/w, 1307/1, 1307/6, 1307/7, 1307/a, 1307/b, 1308/5, 1308/21, 1308/22, 1308/23, 1308/24, 1308/k, 1308/l, 1308/m, 1369/5, 1550/11, 1578 und 1579 sowie T.v. den Flurstücken 1204/7, 1306, 1306/x, 1308/6, 1368/3, 1371/4, 1371/5, 1550/9, 1548/5, 1548/8 und 1581 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des ca. 5,4 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Aus der Planungsabsicht zur Einordnung von Wohnen ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die in den Wohnbaugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes bei der innerörtlichen Verdichtung von Bauflächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Die in den Baugebieten entlang der Richard-Wagner-Straße festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen entsprechen der Umgebungsbebauung. Zur Wahrung ausreichender Belichtungsverhältnisse werden im Quartiersinnenbereich Geschossigkeit und Gebäudehöhen niedriger festgesetzt.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur mit hohem Durchgrünungsgrad wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes 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.

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

### **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstücks 1580 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Flurstücks 1307/6 eingeräumt.

Innerhalb der als Wohnbauflächen und Grünflächen ausgewiesenen Bereiche wird der Schutzstreifen der Abwasserleitung als Leitungsrecht festgesetzt. Dieses sichert die Abwasserentsorgung der Grundstücke östlich des Plangebietes und ist dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt

persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseits der Bestandsleitung 4 m (insg. 8 m).

## 5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des östlichen Planquartiers (WA1 östlich Flügelweg, WA 2) erfolgt von Südosten über die bestehende Zufahrt an der Richard-Wagner-Straße, an die eine Ringstraße anschließt.

Das südwestliche Planquartier (WA1 westlich Flügelweg und südlich Goethestraße) wird von Westen über die Verlängerung der Goethestraße erschlossen, an die eine Ringstraße anbindet, die im Einrichtungsverkehr zur Schillerstraße führt.

Das nördliche Planquartier (WA1 westlich Flügelweg und nördlich Goethestraße) wird von Norden über die bestehende Zufahrt an der Pillnitzer Straße im Einrichtungsverkehr erschlossen mit Anbindung an die Verlängerung der Goethestraße im Süden.

Alle Planstraßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und in folgende 2 Kategorien unterschieden:

- Die Zufahrtsstraße an der Richard-Wagner-Straße sowie die Verlängerung der Goethestraße werden im Zweirichtungsverkehr geführt. Die Gesamtbreite dieser Straßenverkehrsflächen wird mit 6,80 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Einordnung einer 5,00 m breiten Fahrbahn, eines 1,50 m breiten Gehbereiches mit Lampen der öffentlichen Beleuchtung sowie der Borde (insg. 0,30 m).
- Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes werden im Einrichtungsverkehr geführt. Die Gesamtbreite dieser Straßenverkehrsflächen wird mit 4,80 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Einordnung einer 3,00 m breiten Fahrbahn, eines 1,50 m breiten Gehbereiches mit Lampen der öffentlichen Beleuchtung sowie der Borde (insg. 0,30 m).

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

Der Flügelweg sowie die anbindenden Verbindungswege nach Ost und West werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Erhalt des Großbaumbestandes im Plangebiet wird festgesetzt, dass die innerhalb von Wohngrundstücken und Grünflächen vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang ab 1 m dauerhaft zu erhalten sind und nur ausnahmsweise gefällt werden dürfen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung anders nicht einordenbar ist. Dann ist ein Baumfällantrag an die Stadt zu stellen und es sind Ausgleichspflanzungen entsprechend der Gehölzschutzsatzung Radeberg zu erbringen.

Zur Ausbildung des Flügelweges als Grünzug wird das Pflanzgebot zur Anpflanzung einer wegebegleitenden Baumallee festgesetzt.

Im Quartiersinneren wird angelagert an den Grünzug Flügelweg ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

Im östlichen und nördlichen Plangebiet sollen bestehende Privatgärten (Flst. 1206/3, 1307/b, 13071/1) in ihrer Nutzungsform erhalten bleiben und werden daher als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Eigentümergearten" festgesetzt.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Je Baugrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei Wohngrundstücken ab 600 m<sup>2</sup> erhöht sich die Anzahl der anzupflanzenden Bäume.

Der öffentliche Stellplatz im Südosten des Geltungsbereiches wird durch eine Gehölzpflanzung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Maßnahmenfläche "M1" zur Bereitstellung von geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien sowie zur Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Gebüsch- und Heckenbrüter festgesetzt. Mit der Maßnahme werden der Zauneidechse bzw. der Ringelnatter geeignete Habitatstrukturen außerhalb der als Baugebiet festgesetzten Flächen bereitgestellt (Verwallung / Steinschüttung für die Überwinterung und als Sonnenhügel). Die Anlage eines temporären Kleingewässers sichert Habitatstrukturen für Amphibien. Die Gebüschinseln dienen als Brut- und Nahrungshabitat für Gebüsch- und Heckenbrüter und andere



Vogelarten der Halboffenlandschaft. Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Brutreviere durch Verlust geeigneter Brut- und Nahrungsgehölze aufgegeben werden.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern zielt insbesondere auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden und es kommt zu einer Bindung von Staub und Luftschadstoffen. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung wird die Mindestdicke der Substratschicht festgesetzt.

Zur Kompensation der durch den Bauungsplan vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotop wird auf Teilen der Flurstücke 1221/65 und 1243 der Gemarkung Radeberg die externe Ausgleichsmaßnahme "M2" zur Entwicklung von Weidengebüsch und Großseggenried sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Radeberg und ist in der Anlage 1 dargestellt.

### **5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für das geplante Wohngebiet wurde durch das Ingenieurbüro cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>1</sup>, in dem geprüft wurde, ob im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen (Straßenverkehr, Gewerbe) eingehalten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass durch den Verkehrslärm der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Dresden - Bautzen sowie der umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Schiller-, Pillnitzer, Richard-Wagner-Straße) die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) in allen Baugebieten an der geplanten Bebauung überschritten werden. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

- Für die Gebäudefassaden der zukünftigen Bebauung wurden im schalltechnischen Gutachten die maximalen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und im B-Plan an den einzelnen Gebäudefassaden gekennzeichnet. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das bewertete Bauschalldämmmaß entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden.
- Für Schlafräume mit einem Beurteilungspegel nachts größer 45 dB(A) ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) vorzusehen. *Die Abgrenzung der Plangebietsbereiche mit einem Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) erfolgte in der Planzeichnung gemäß der Anlage 4.4 der Schallimmissionsprognose 16-3313/01-2 des Ingenieurbüros cdf vom 22.3.2017. Die in dem Gutachten angegebenen Schallpegel berücksichtigen noch keine Bebauung im Plangebiet und noch keine Schallschirmung durch das eigene Wohnhaus. Daher können im Einzelfall geringere Schallpegel an den einzelnen Gebäudefassaden auftreten. Wird durch ein eigenes schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass der Beurteilungspegel an dem jeweiligen Gebäude nachts ≤ 45 dB(A) ist, erübrigt sich der Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen.*

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm des im Südosten angrenzenden VB-Plan-Gebietes Nr. 49 "Erweiterung Automobile Radeberg GmbH, Pillnitzer Str. 34" sowie der Autowerkstatt Gierth im Osten (Flst 1204/1) werden bei der Festsetzung der überbaubaren Wohnbauflächen Mindestabstände zu diesen Gewerbeflächen gewahrt (20 m zur Grundstücksgrenze des Autohauses Gierth, 30 m zum VB-Plan-Gebiet Nr. 49).

### **5.9 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

In WA2 wird in Ergänzung zu dem geplanten Geschosswohnungsbau eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen vorgesehen zur Einordnung eines zentralen Parkhauses oder einer zentralen Stellplatzanlage.

### **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Im Plangebiet sollen auch moderne architektonische Gebäudegestaltungen zugelassen werden inklusive moderner Dachformen (bis hin zum Flachdach).

<sup>1</sup> cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Bericht Nr. 16-3313/01-2: Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm zum Bauungsplan Nr.70 "Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße" der Stadt Radeberg

## 6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

## 7 Wesentliche 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.

Entsprechend der Anforderungen an die Bebauungsplanung werden im Folgenden davon unabhängig die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und nach ihrem Gewicht in der Planung berücksichtigt:

### 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. 300 m nordöstlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des dazwischenliegenden Stadtgebietes 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.

In mehr als 1 km Entfernung zum Plangebiet beginnen die Landschaftsschutzgebiete „Dresdner Heide“ (im Südosten) und „Hüttertal“ (im Nordosten). Aufgrund der zerschneidenden Wirkung der zwischen Plangebiet und LSG's liegenden Stadtgebiete sowie der räumlichen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu den genannten Landschaftsschutzgebieten zu erwarten. Beeinträchtigungen der Landschaftsschutzgebiete 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, 25.09.2017, vgl. Anlage 3) 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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope (vgl. Kap. 2.1, Abb. 10). Das Weidengebüsch und Großseggenried (3054-030) sowie 4 höhlenreiche Einzelbäume (3054-031, 3054-032, 3054-033, 3054-034) werden durch das Vorhaben in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Dafür wurde die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt, die mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen vom 26.02.2018 erteilt wurde (vgl. Anlage 2). Zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope wird auf Teilen der Flurstücke 1221/65 und 1243 der Gemarkung Radeberg die externe Ausgleichsmaßnahme "M2" zur Entwicklung von Weidengebüsch und Großseggenried sowie Baumpflanzungen festgesetzt (vgl. Anlage 1). Die Biotope werden flächengleich ersetzt.

### Auswirkungen Wasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Darüber hinaus wirkt die extensive Begrünung der Flachdächer als Wasserspeicher. Das auf den Dachflächen im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Richard-Wagner-Straße abgeführt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.



Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist belastet durch den Gewerbelärm der im Südosten und Osten angrenzenden Gewerbenutzungen sowie durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke Dresden - Bautzen und der umgebenden Hauptverkehrsstraßen

Gemäß der Schallimmissionsprognose<sup>2</sup> werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete an der geplanten Bebauung überschritten. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Daher wurden im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen (Ausbildung Bauschalldämmmaß) festgesetzt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm werden bei der Festsetzung der Wohnbaugebiete Mindestabstände zu den angrenzenden Gewerbeflächen gewahrt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können dadurch ausgeschlossen werden.

## **8 Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:	5,36 ha,
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	3,76 ha
WA1	3,09 ha
WA2	0,67 ha
Straßenverkehrsfläche	0,46 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,23 ha
<i>Fußgänger &amp; Radfahrer</i>	0,12 ha
<i>Parkplatz</i>	0,07 ha
<i>Bewegungsfläche Feuerwehr</i>	0,04 ha
Grünfläche	0,91 ha
<i>öffentliche Grünfläche</i>	0,50 ha
<i>private Grünfläche</i>	0,41 ha

---

<sup>2</sup> cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Bericht Nr. 16-3313/01-2: Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm zum Bebauungsplan Nr.70 "Wohnbebauung Quartier Pillnitzer Straße, Richard-Wagner-Straße, Schillerstraße" der Stadt Radeberg