

STADT RADEBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ALTENPFLEGEHEIM & WOHNEN AM HOFWALL, RADEBURG

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
2.3	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB	5
3	Beschreibung des Vorhabens	5
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
4.1	Verkehrerschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
5.1	Geltungsbereich	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6	Hinweise	9
7	Flächenbilanz	10
8	Voraussichtliche Auswirkungen	10
9	Durchführungsvertrag	11

Anlagen

- (1) Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH, 27.07.2017
- (2) Berechnung Sickeranlagen Niederschlagswasser, Planungsbüro Schubert, 29.08.2017
- (3) Vorplanung Erschließung Schmutzwasser, IGBA Dresden GmbH, 23.6.2017
- (4) Erhaltungsziele FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“
- (5) Schallimmissionsprognose, Gutachten Nr. 140I4, GENEST mbH, 08.03.2018 & Ergänzungsschreiben zum Gutachten Nr. 140I4, GENEST mbH, 10.08.2018

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Durch den Vorhabenträger wurde ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gestellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Rittergutareals Radeburg.

Nach abgeschlossenem Rückbau des ruinösen Gebäudebestandes am Standort soll das Areal einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Planungsziel ist die Einordnung von einem Altenpflegeheim und Betreutem Wohnen sowie von Mehrfamilienhäusern in städtebaulich integrierter Lage.

Die Stadt Radeburg unterstützt dieses Vorhaben, da dadurch der derzeitige städtebauliche Missstand im Herzen der Stadt in unmittelbarer Benachbarung zum Zentrum behoben und die städtebauliche Entwicklung von Radeburg nachhaltig positiv beeinflusst wird. Im INSEK der Stadt Radeburg (2015) wurde das Rittergutareal aufgrund der integrierten Stadtlage als eine der prioritären Brachflächen mit Handlungsbedarf für eine sinnvolle städtebauliche Nachnutzung eingestuft.

Durch das Vorhaben wird dem Mangel an Betreuungs- und Pflegeangeboten insbesondere für ältere Menschen in Radeburg begegnet. Aufgrund der demographischen Entwicklung werden regelmäßig Betreuungsplätze nachgefragt. Dieser Bedarf kann jedoch derzeit nicht bedient werden, da die vorhandenen Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen nahezu vollständig ausgelastet sind.

Gleichzeitig sollen am Standort Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen eingeordnet werden. Dadurch wird dem akuten Bedarf nach Mietwohnungen in Radeburg in städtebaulich integrierter Lage begegnet. Der Mietwohnungsbestand in Radeburg ist derzeit nahezu vollständig ausgelastet. Der Leerstand in der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft beträgt beispielsweise derzeit nur 2%. Zahlreiche Einwohner sind auf Mietwohnungen angewiesen. Wohneigentum kann sich nur ein Teil der örtlichen Bevölkerung leisten.

Außerdem entspricht die Lage des Standortes der Konzeption der Stadt nach einer "Stadt der kurzen Wege" (INSEK 2015).

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort des ehemaligen Rittergutes befindet sich im Ortszentrum von Radeburg ca. 300 m nordöstlich des Marktplatzes.

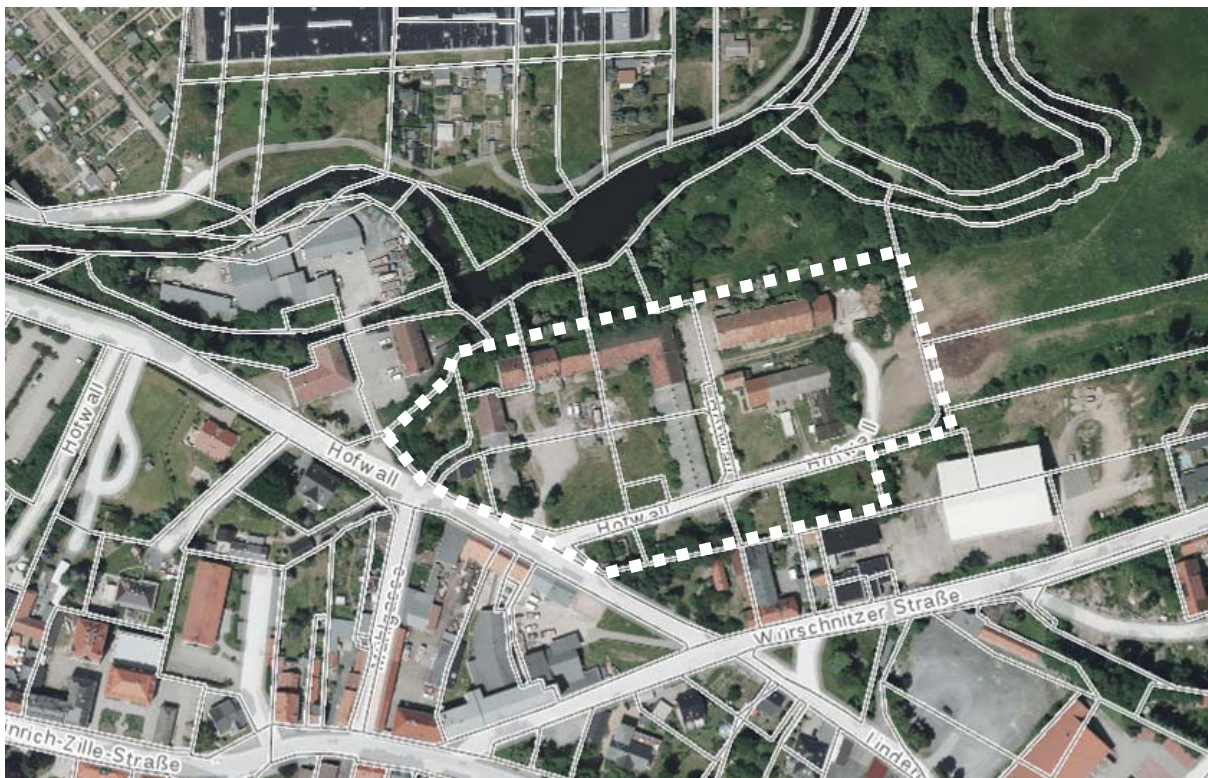


Abb. 1: Plangebiet (Gebäudebestand nicht aktuell)



Abb. 2: Berliner Meilenblatt 1781 - 1810

Das Radeburger Rittergut ist seit 1551 nachgewiesen. Im Zuge der Bodenreform wurde der Gutsbesitzer enteignet. Das Rittergut wurde später Sitz der Verwaltung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) und in der Rechtsnachfolge der Agrargenossenschaft Radeburg. 2000 zog die Agrargenossenschaft nach Großdittmannsdorf um. Das ehemalige Rittergut blieb seitdem leer stehend.

Der Gebäudebestand verfiel zunehmend und so stellt das Areal einen städtebaulichen Missstand im Zentrum der Stadt dar. 2016 wurde der stark ruinöse Gebäudebestand weitestgehend zurückgebaut (alte Stallanlagen etc.). Das verbliebene "Inspektorenhaus" wurde nach einem Brandschaden aus dem Denkmalverzeichnis gestrichen.¹ Im Umgebungsbereich des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal Hofwall Nr. 4.

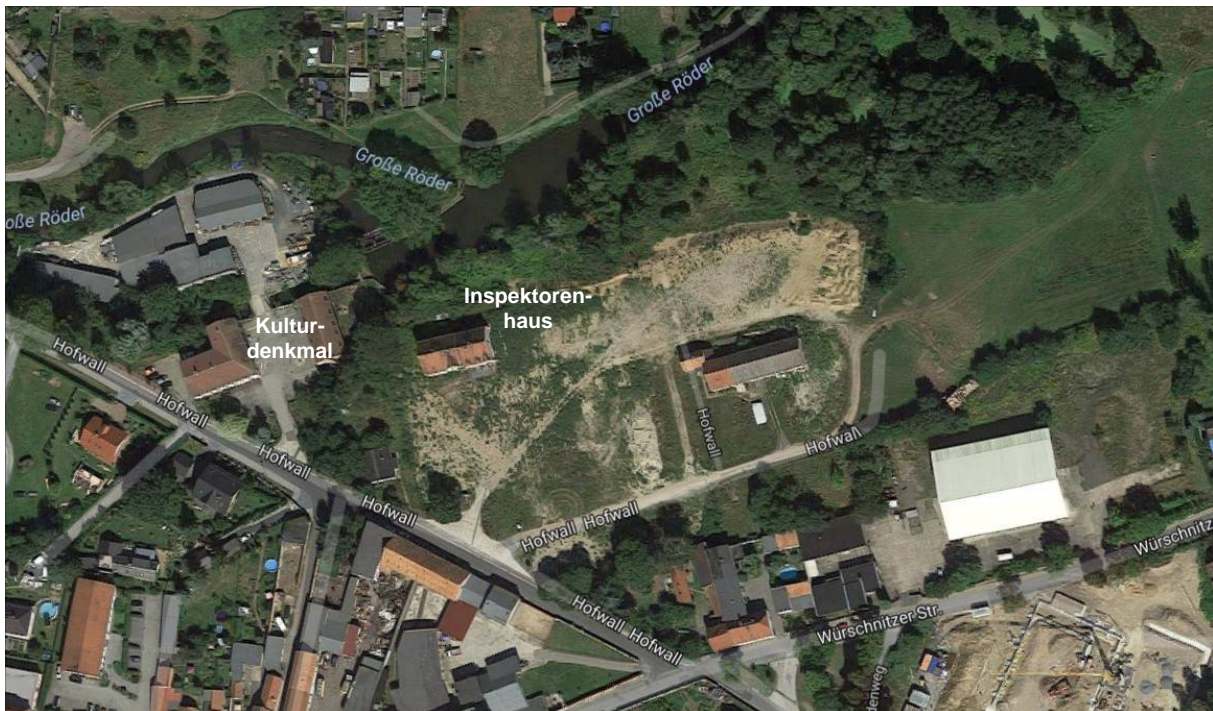


Abb. 3: Plangebiet nach Gebäudeabriss 2016

¹ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, 26.06.2017

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden von der Großen Röder und dem dazugehörigen festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit Grünflächen,
- im Osten von Grünlandflächen,
- im Süden von Mischbebauung (Wohnen, Gewerbe) und
- im Westen von der Straße "Hofwall" sowie Mischbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt von Süden über die Straße "Hofwall".

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sind vom Standort aus die Innenstadt sowie ein Lebensmittelmarkt fußläufig bequem erreichbar. Vor dem Hintergrund der verminderten Mobilität älterer Menschen sind fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten von großer Bedeutung.

Das Gelände verläuft relativ eben auf einer Höhe von ca. 149 m (DHHN 92) und fällt nach Norden zur Großen Röder hin auf ca. 148 m (DHHN 92).

Das Plangebiet grenzt im Norden an das FFH-Gebiet "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen".

Nördlich des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder.

Die im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge ausgewiesenen, direkt an das Plangebiet angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz sowie das Vorranggebiet Natur und Landschaft (deckungsgleich mit FFH-Gebiet "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen") werden nicht berührt.²

Die Flurstücke 1775, 1776/1, 1777/1 und 1779 der Gemarkung Radeburg sind im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) als Altstandort „Güllelast“ mit der SALKA-Nr. 80201127 registriert. Entsprechend eines Schreibens der Landesdirektion Dresden vom 24.08.2009 i. V. m. der Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem LfULG-Projekt "Untersuchung des Gefährdungspotentials von Gülle(hoch)lastflächen" besteht kein Altlastenverdacht für diese Fläche. Der Standort wurde deshalb als keine Altlast ins Archiv des SALKA verschoben.³

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Stadt Radeburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 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.

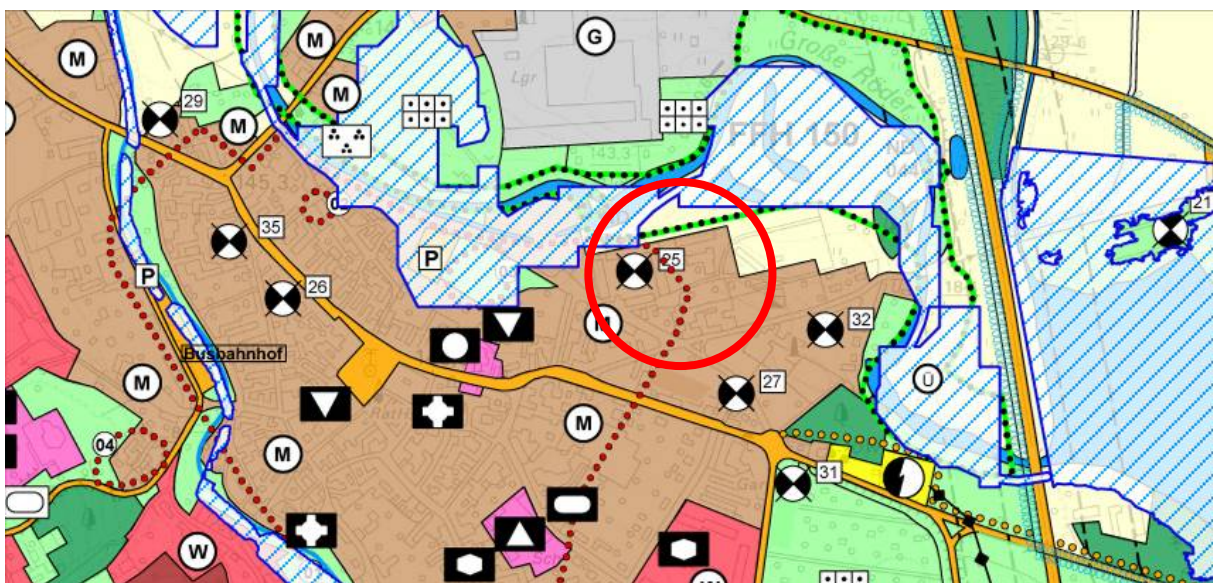


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

² Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal 7 Osterzgebirge, 27.04.2017

³ Stellungnahme Landratsamt Meißen, Fachbereich Abfall, Altlasten, Boden, 31.03.2017

2.3 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine sinnvolle städtebauliche Nachnutzung des ehemaligen Rittergutareals geschaffen. Der Standort war bis 2016 bebaut und stellt sich seit dem Rückbau als innerörtlichen Brachfläche dar (vgl. Kap.2.1). Der Standort ist von 3 Seiten mit Bestandsbebauung umgeben.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Vorgesehen ist die Einordnung von einem Alten- und Pflegeheim, von Betreutem Wohnen und von Mehrfamilienhäusern. Durch den Bebauungsplan wird somit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt max. 6.860 m².

Da durch den Bebauungsplan:

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Im Plangebiet ist die Einordnung von Gebäuden für ein Alten- und Pflegeheim (ca. 93 Plätze), für Betreutes Wohnen mit Tagespflege (ca. 50 Wohnungen) und für 4 Mehrfamilienhäuser (mit insg. ca. 38 Mietwohnungen) vorgesehen (inkl. erforderliche Erschließung):

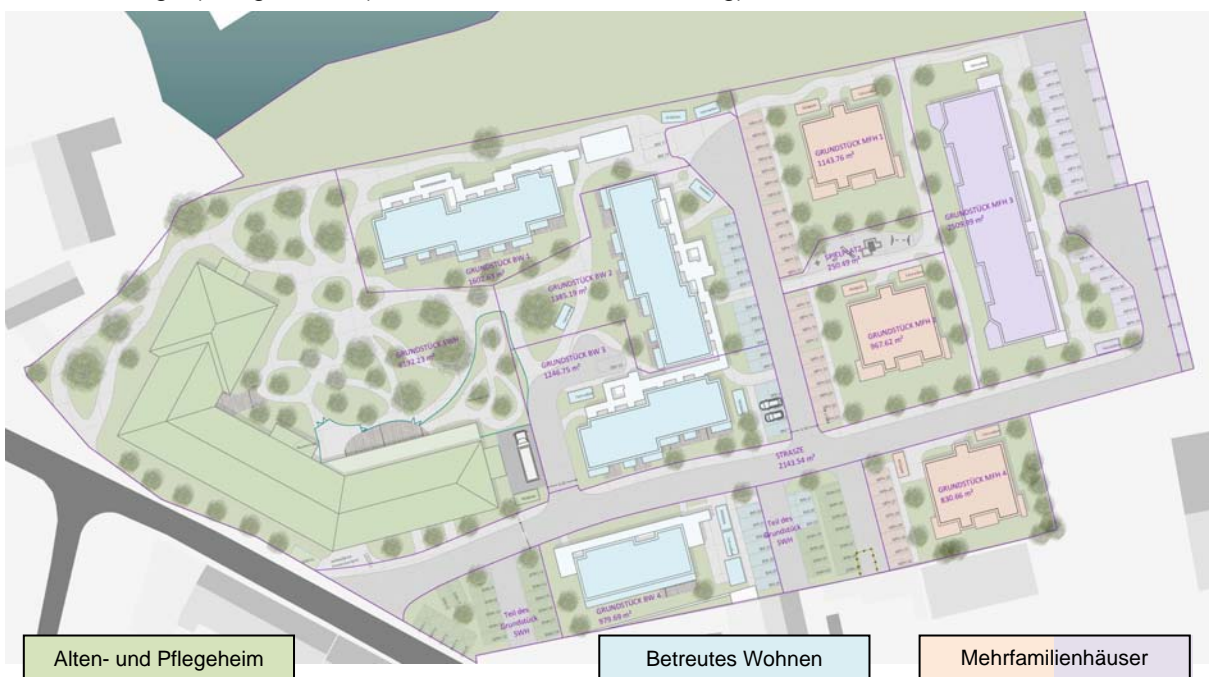


Abb. 5: Vorhabenplanung

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Straße "Hofwall" im Südwesten vorhanden. Diese bindet das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Von der Straße "Hofwall" führt die Planstraße A nach Osten ins Gebietsinnere. An diese binden die beiden nach Norden führenden Stichstraßen Planstraßen B und C an.

Der Standort wird somit von Süden erschlossen. Beeinträchtigungen des unmittelbar im Norden ans Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes durch Fahrverkehr werden dadurch vermieden.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind. Für Altenpflegeheim und Betreutes Wohnen wird im Kreuzungsbereich Straße "Hofwall" / Planstraße A eine Stellplatzanlage geschaffen. Die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sind entsprechend zu berücksichtigen (je Wohnung 1-2 Stellplätze, je 6 Seniorenwohnungen 1 Stellplatz, je 3-10 Betten im Altenpflegeheim 1 Stellplatz).

Über die Haltestelle „Tankstelle“ ca. 300 m südöstlich des Plangebietes ist der Standort an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 326/328 Radeburg - Dresden).

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie / Gas

Die Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und Gas ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße "Hofwall" vorgesehen. Leitungsträger ist die ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Großenhain.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom liegen in der Straße "Hofwall" an.

Trinkwasser

In der Straße "Hofwall" befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 125 PE). Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über Anbindung an diese Bestandsleitung vorgesehen. Inwiefern die für das geplante Baugebiet vorerschlossene Trinkwasserzuleitung (d 90 PE) genutzt werden kann, ist mit dem zuständigen Leitungsträger (Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH) abzuklären.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über den im Kreuzungsbereich Straße "Hofwall" / Planstraße A vorhandenen Hydranten (Hydrant Nr. 25). Dieser befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m zu allen geplanten Gebäuden im Baugebiet. Da die Abstände von Hydranten untereinander 120 m nicht unterschreiten dürfen sowie um einen möglichst geringen Abstand zwischen Wasserentnahmestelle und Gebäude zu gewährleisten, ist die Einordnung von drei weiteren Hydranten im Plangebiet vorgesehen. Die Hydranten sollen vorzugsweise in Überflurbauweise errichtet werden. Kann die Löschwasserversorgung aus der Trinkwasserleitung durch den Wasserversorger nicht zu jeder Zeit sichergestellt werden, so ist im Plangebiet eine Löschwasserbevorratung vorzusehen (z.B. Regewasserrückhaltezysterne für Löschwasserzwecke). Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 96 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Autos).

Im Falle von Lösch- und Evakuierungsmaßnahmen muss auf der Planstraße A der Begegnungsfall von Rettungsfahrzeugen gewährleistet werden. Dazu ist eine Durchfahrtsbreite von 7,0 m erforderlich. Um diese Breite zu gewährleisten, ist der Fußweg an der Planstraße A überfahrbar auszubilden (abgesenkter Bord, Achslast von mindestens 10 t).

Im Pflegeheim halten sich viele Personen auf, die auf fremde Hilfe angewiesen sind. Daher ist östlich des Altenpflegeheimes zusätzlich eine Feuerwehraufstellfläche vorzusehen. Außerdem ist zu prüfen, inwiefern eine komplette Feuerwehrumfahrung des Altenpflegeheimes erforderlich ist. Diese Punkte sind im Brandschutzkonzept zur Ausführungsplanung zu berücksichtigen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die Anbindung an den in der Straße "Hofwall" vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200 PVC) vorgesehen (über vorhandenen Schacht) mit Ableitung zum Pumpwerk Röderstraße. Von dort wird das Schmutzwasser über das bestehende Leitungsnetz zur Kläranlage Radeburg geführt.

Die schmutzwassertechnische Ableitung wurde im Rahmen einer Vorplanung zur abwassertechnischen Erschließung durch die IGBA Dresden GmbH geprüft überprüft (vgl. Anlage 3). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal Hofwall und danach in das Pumpwerk Röderstraße ohne Probleme möglich. Die Pumpen weisen eine ausreichende hydraulische Kapazität auf. Abwasserseitiger Ansprechpartner ist die Stadt Radeburg.

Niederschlagswasserentsorgung

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Zur Vermeidung der Verstärkung von Hochwasserabflüssen sowie der Inanspruchnahme der Großen Röder (inkl. Lebensraumtypen, Habitate) und des Stoffeintrags wird für das Plangebiet keine direkte Regenwassereinleitstelle in die Große Röder geplant. Altrechte zur direkten Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in die Große Röder sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Große Röder ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“ (DE 4647-301, Landesinterne Nr.: 150). Gemäß der Schutzgebietsverordnung ist eine Inanspruchnahme von Teilen des Fließgewässernetzes und von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen. Ebenfalls ist eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Großen Röder durch Stoffeinträge auszuschließen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird daher im Plangebiet selbst zurückgehalten und versickert (s. Niederschlagsentwässerungskonzept und -berechnung in der Anlage 2). Gemäß der Versickerungsuntersuchung im Rahmen des Baugrundgutachtens (vgl. Anlage 1) ist Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich.

In den kommunalen Regenwasserkanal in der Straße "Hofwall" können lediglich die im Kreuzungsbereich Hofwall / Planstraße A anfallenden Niederschlagswasser eingeleitet werden.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1773/1, 1774, 1775/1, 1775/3, 1776/a, 1777/2, 1777/3, 1778/1, 1780/1, 1783 und 1784 sowie Teile der Flurstücke 1776/b, 1776/1, 1779/1 und 1782 der Gemarkung Radeburg. Die Grenze des ca. 1,9 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist identisch mit der des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die verbleibenden Teile der Flst. 1776/b, 1776/1, 1779/1 und 1782 werden aufgrund der Lage am Gewässerlauf der Großen Röder nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung einbezogen. Damit liegen sowohl das FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“ als auch das nach WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesenen Flächen werden für die Errichtung von einem Alten- und Pflegeheim, von Wohngebäuden für betreutes Wohnen sowie von Mehrfamilienwohnhäusern als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht und andere Nutzungen auf der Fläche nicht zugelassen werden sollen.

In allen Baugebieten sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, etc.).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten des Betreuten Wohnen (BW) mit der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

In den Baugebieten von Alten- und Pflegeheim (APH) und Mehrfamilienwohnhäusern (MFH) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 niedriger festgesetzt. Dadurch soll in diesen Baugebieten ein hoher Freiflächenteil gesichert sowie das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Die GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes) um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen orientieren sich an dem letzten verbliebenen Rittergutsgebäude, dem Inspektorenhaus. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Gebäude gewährleistet werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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. In den Baugebieten APH 1 und BW 1 wird zusätzlich zur offenen Bauweise die geschlossene Bauweise als zulässig erklärt. Dies ermöglicht auch eine Bebauung nach dem Vorbild der historischen geschlossenen Hofanlage. Bei der geschlossenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Regelungen gemäß den §§ 6 und 30 Sächsische Bauordnung zwingend einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Baugebiet MFH 1 wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

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

5.5 Verkehrsflächen

Die Planstraßen werden als Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von mindestens 5,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die temporäre Stellplatznutzung für Besucher an technisch geeigneten Stellen. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Die Planstraßen B und C enden jeweils in einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAS 06.

Entlang der Planstraße A ist einseitig ein Fußweg in einer Breite von 2,0 m vorgesehen.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können. Zusätzlich werden entlang der nordwestlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze ausgewählte vorhandene Großbäume zum Erhalt festgesetzt.

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 be-

grünten Flächen als Wasserspeicher. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung wird die Mindestdicke der Substratschicht festgesetzt.

Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Standort nach Norden bereits wirkungsvoll eingegrünt ist durch die im Bereich des FFH-Gebietes vorhandenen dichten Gehölzflächen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der Autobahn BAB 13 werden auf Grundlage der Schallimmissionsprognose der GENEST mbH (vgl. Anlage 5) im Plangebiet Festsetzungen zur Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, zu besonderen Fensterkonstruktionen sowie zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes getroffen.

Mit Ausnahme der in der Planzeichnung Teil A.1 (Rechtsplan) festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich IV) befindet sich das gesamte Plangebiet im Lärmpegelbereich III. Das Bauschalldämmmaß ist entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. An den von der BAB 13 lärmabgewandten Gebäudefassaden können die Lärmpegelbereiche jeweils pauschal um einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden (s. Abb. 6).

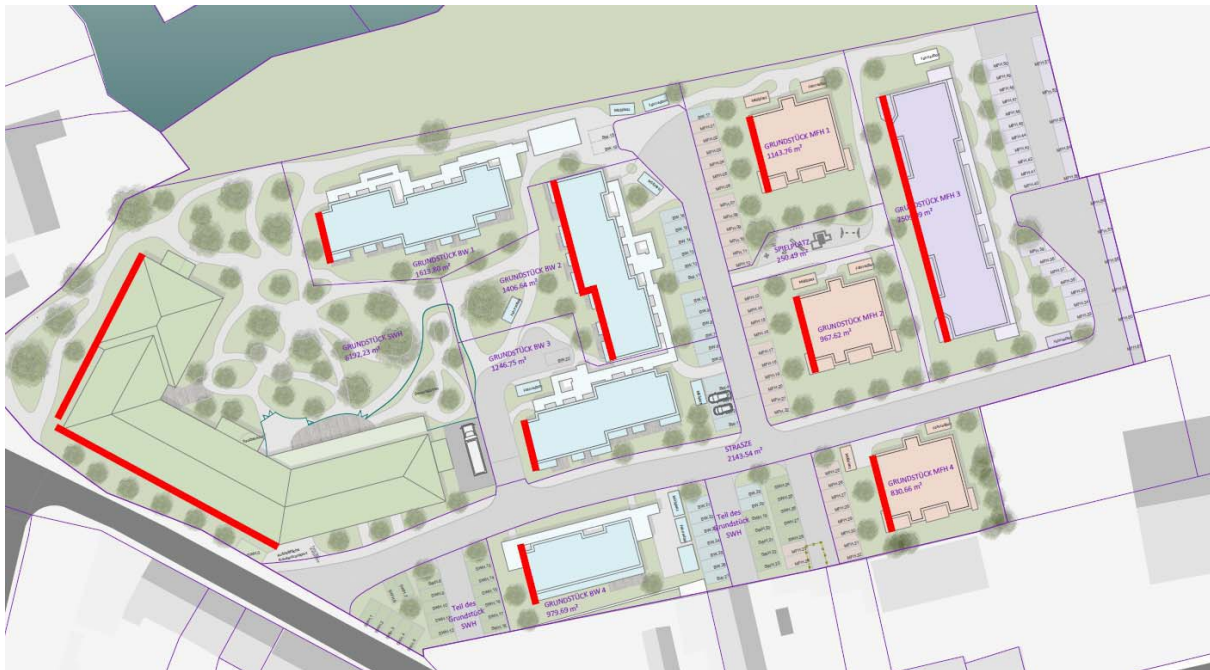


Abb. 6: Verortung der von der BAB 13 lärmabgewandten Gebäudefassaden (rot markiert)⁴

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung zum denkmalgeschützten Gebäude Hofwall 4 und zum historischen Stadtkern sowie der Einsehbarkeit von der Straße „Hofwall“ bestehen im Baugebiet "Alten- und Pflegeheim" (APH) erhöhte baugestalterische Anforderungen an die Planung. Daher wurden hier bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Dach- und Fassadengestaltung).

Die übrigen Baugebiete "Betreutes Wohnen" (BW) und "Mehrfamilienhäuser" (MFH) liegen im rückwärtigen Bereich und sind von der Straße „Hofwall“ nicht unmittelbar einsehbar. In diesen Bereichen sollen auch moderne architektonische Gebäudegestaltungen zugelassen werden inklusive moderner Dachformen (bis hin zum Flachdach). Als Rahmen für die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher nur wenige einschränkende Festsetzungen getroffen.

6 HINWEISE

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

⁴ Ergänzungsschreiben GENEST mbH zum Schallgutachten Nr. 14014, 26.06.2017 (vgl. Anlage 5)

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	19.270 m²
davon:	
Baugebiet "Alten- und Pflegeheim" (APH)	6.180 m ²
Baugebiet "Betreutes Wohnen" (BW)	5.140 m ²
Baugebiet "Mehrfamilienwohnhäuser" (MFH)	5.820 m ²
Verkehrsfläche	2.130 m ²
<i>davon:</i>	
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.820 m²</i>
<i>Fußgängerbereich</i>	<i>310 m²</i>

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Das FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“ (DE 4647-301, Landesinterne Nr.: 150) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet nördlich direkt angrenzend an der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend dem Verlauf der Großen Röder. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten. Hierzu wurden die möglichen Vorhabenwirkungen hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck hervorzurufen, abgeprüft:

- Der Schutzzweck des FFH-Gebietes besteht in der Erhaltung der strukturreichen Auenlandschaft entlang der Großen Röder im mittleren Abschnitt mit naturnaher Ausprägung der Fließgewässer, sowie Altarmen, Auenwaldresten und Stillgewässern, angrenzenden Grünlandgesellschaften unterschiedlicher Ausprägung und Waldbereichen. Die weiteren Erhaltungsziele sind in der Anlage 4 zur Begründung aufgeführt.
- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen des Fließgewässernetzes und von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da keine Wegeverbindungen / Brücken über die Große Röder vorgesehen sind.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in die Große Röder ist auszuschließen, da das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, vor Ort zu versickern ist bzw. aus dem ausschließlich als Wohnbauland genutzten Flächen als unbelastet einzustufen ist. Somit ist eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Großen Röder auszuschließen. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
- Da das FFH-Gebiet zum jetzigen Zeitpunkt schon unmittelbar von gemischten und gewerblichen Bauflächen umgeben ist und das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wurde, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen. Der Standort wird von Süden erschlossen, so dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Fahrverkehr vermieden werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Das Plangebiet wurde zuletzt durch die Agrargenossenschaft Radeburg genutzt und war bis zum Rückbau 2016 bebaut. Seitdem haben sich keine wertvollen Biotoptypen eingestellt.

Da der Standort weitestgehend beräumt ist, sind Gebäude- und Gehölzstrukturen nur noch in geringem Umfang vorhanden. Durch die konfliktvermeidenden Maßnahmen zur Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss und 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 Boden

Das Plangebiet war bis 2016 bebaut. Das Vorhaben dient also der Wiedernutzbarmachung von in der Vergangenheit bebauten Flächen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit entsprochen (Innen- vor Außenbereichsentwicklung). Mit der Standortentwicklung wird die Beanspruchung bisher unbeeinflusster, natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden.

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 im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden. Mit Verunreinigungen des anfallenden Niederschlagswassers ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zu rechnen.

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

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die Beräumung des ruinösen Gebäudebestandes und die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird der städtebauliche Missstand im Zentrum der Stadt beseitigt. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben somit aufgewertet.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der in der Nähe verlaufenden Autobahn BAB 13 belastet. Gemäß der Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen des LfULG werden im östlichen Teil des Baugebietes WA 3 durch den Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) an der geplanten Bebauung überschritten. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Daher wurden im VB-Plan in dem betreffenden Bereich passive Schallschutzmaßnahmen (Ausbildung Bauschalldämmmaß, Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume) festgesetzt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können dadurch ausgeschlossen werden.

9 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Radeburg einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).