



**Beschlussvorlage**

**Informationsvorlage**

**Tischvorlage**

**Wiedervorlage**

**öffentlich**

**nichtöffentlich**

## TOP 7

<b>Gremium</b>	<b>TA</b>	<b>Amt</b>	<b>Bauamt</b>
<b>Datum</b>	26.09.2023	<b>Verfasser</b>	Mende

### Beratungsfolge

<b>Status</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
---------------	----------------------	----------------	----------------------

<b><u>Gegenstand</u></b>	<b><u>Bauvorhaben:</u></b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Beratung und Beschluss</b>	<b>Bauantrag: Neubau einer Logistikhalle und Verteilerbauwerk mit Büro- und Sozialbereich mit Anbindung an den Gebäudebestand</b>
<input type="checkbox"/> <b>Information</b>	
	<b><u>Baugrundstück:</u></b>
	<b>Gemarkung Radeburg, Fl.-Nrn. 1006/2, 1717 Röderaue 41</b>

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Logistikhalle sowie ein Verteilerbauwerk mit Büro- und Sozialbereich mit Anbindung an den Gebäudebestand.

Die Stadt Radeburg beurteilt das Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens und der gesicherten Erschließung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Megger Germany GmbH, Betriebsstätte Radeburg“. Das Vorhaben beurteilt sich daher nach §30 BauGB.

In B-Plan-Gebieten haben Bauvorhaben über die landesrechtlichen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung hinaus auch die für die jeweiligen Plangebiete getroffenen Festsetzungen einzuhalten. Ist dies nicht gegeben, besteht die Möglichkeit, Ausnahmen oder Befreiungen zu beantragen.

Im vorliegenden Fall beantragt der Bauherr folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans:

### 1. Verzicht auf Fassadenbegrünung

festgesetzt: kletternde oder rankende Pflanzen an ungegliederten, geschlossenen Wandflächen (Pkt. 1.11.3 der textlichen Festsetzungen)

geplant: keine Wandbepflanzung

Begründung des Bauherrn:

notwendige zahlreiche Bauwerksöffnungen an allen 4 Seiten des geplanten Neubaus; zudem für Intralogistik auf dem Betriebsgelände weitestgehend befestigte Flächen notwendig

### 2. Verzicht auf Dachbegrünung

festgesetzt: extensiv begrünte Dächer bei ausgebildeten Flachdächern mit einer Dachflächengröße von unter 1200 m<sup>2</sup> (Pkt. 1.11.2 der textlichen Festsetzungen)

geplant: keine Dachbegrünung

Begründung des Bauherrn:

Neubauvorhaben wird vom Bauherrn als Gesamtkomplex betrachtet (d.h. Dachfläche des geplanten Neubaus der Logistikhalle und des Verteilerbauwerks als Gebäudeteil der Logistikhalle); somit erreichte Dachflächengröße von insgesamt 2.156,21m<sup>2</sup>; Bauherr sieht sich damit von der Verpflichtung befreit

### 3. Überschreitung Höhenbeschränkung Gebäudehöhe

festgesetzt: OK 156,50 und 150,5m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Planzeichnung/ Pkt. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

geplant: Neubau Logistikhalle im Kernbereich des Betriebsgeländes mit zulässiger Gebäudehöhe von 156,5 geplant; im Osten überschreitet die geplante Logistikhalle mit einer Gebäudehöhe 154,7m die Grenze, da dort nur eine Höhe von 150,5m zulässig ist

Begründung des Bauherrn:

Überschreitung ist geringfügig

### 4. Verzicht auf ruderales Gras- und Hochstaudenflur durch Sukzession im Bereich M3

festgesetzt: Entwicklung ruderaler Gras- und Hochstaudenflure durch Sukzession (Pkt. 1.9.3 der textlichen Festsetzungen)

geplant: Neubau Entwässerungsanlage – naturnahe Mulde 4 mit Raseneinsaat

Begründung des Bauherrn:

baulich und ökologisch geplante Anordnung der Mulde 4 sowie die naturnahe Ausbildung der geplanten Entwässerungsanlage (Mulde 4) bildet keine Nachteile hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklungsziele

### 5. Zusätzliche Ein- und Ausfahrt für LKW-Verkehr zum Logistikhof

festgesetzt: Ein- und Ausfahrtsbereiche in Planzeichnung festgesetzt (siehe Rechtsplan)

geplant: funktionale Trennung zwischen PKW- und LKW-Verkehr durch zusätzliche LKW-Zufahrt südlich des Zufahrtsbereichs

Begründung des Bauherrn:

die Straße „Röderaue“ sei weder hinsichtlich der Fahrbahnbreite noch der Belastungskategorie für den notwendigen Schwerlastverkehr ausgelegt; im Bereich der geplanten Neubaufahrt könne somit eine besserer Verkehrsabfluss des LKW-Verkehrs gewährleistet werden

Hinsichtlich der Befreiungsanträge Nrn. 1, 2 und 4 wird gesondert darauf hingewiesen, dass die Stadt ihre Entscheidung lediglich aus städtebaulicher Sicht trifft. Die letztliche Entscheidung sollte

auf die im B-Plan-Verfahren beteiligte fachliche Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Meißen verlagert werden.

Zudem wurde vom Bauherrn ein Antrag auf Abweichung von den Bauvorschriften gestellt:

6. Überlagerungen der Abstandsflächen zwischen Neubau (Verteilerbauwerk) und Prüf- und Laborgebäude (Bestandsgebäude)  
Begründung des Bauherrn:  
keine Nachteile hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Gebäude, der Zuwegungen und der baulichen Sicherheitsziele

Voraussetzung für den Nachweis der gesicherten Erschließung sind Zufahrt, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie Löschwasserversorgung. Die Erschließungsvoraussetzungen wurden geprüft und werden von der Verwaltung bestätigt.

#### **Rechtsgrundlagen:**

- § 36 BauGB
- vorhabenbezogener B-Plan „Betriebserweiterung Megger Germany GmbH, Betriebsstätte Radeburg“

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Auszug aus dem Liegenschaftsregister
- Planzeichnung vorhabenbezogener B-Plan „Betriebserweiterung Megger Germany GmbH, Betriebsstätte Radeburg“
- Lageplan Befreiungsanträge
- Lageplan Befreiungsantrag Zufahrt

*Weitere Pläne können aufgrund der Größe nicht kopiert werden, liegen aber in der Sitzung zur Ansicht bereit.*

#### **Beschlussvorschläge:**

(1)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag grundsätzlich zu erteilen.

(2)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von der Fassadenbegrünung zu erteilen.

(3)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von der Dachbegrünung nicht zu erteilen, da es sich um einen funktionalen Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans handelt.

(4)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von der Überschreitung der Höhenbeschränkung der Gebäude

- a) zu erteilen.
- b) nicht zu erteilen.

(5)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von ruderalen Gras- und Hochstaudenfluren durch Sukzession im Bereich M3 zu erteilen.

(6)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung für die zusätzliche Ein- und Ausfahrt für LKW-Verkehr zum Logistikhof zu erteilen.

(7)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung von Abstandsflächen zwischen Neubau (Verteilerbauwerk) und Prüf- und Laborgebäude (Bestandsgebäude) zu erteilen.

**Abweichender Beschlüsse:**

gez.

\_\_\_\_\_  
Ritter  
Bürgermeisterin

gez.

\_\_\_\_\_  
Kröhnert  
Bauamtsleiter

gez.

\_\_\_\_\_  
Mende  
Sachbearbeiterin

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:



Landkreis Meißen  
Remonteplatz 7  
01558 Großenhain

Landkreis Meißen  
Dezernat Technik  
Kreisbauamt  
25. Aug. 2023  
Ernst-Beckmann-Str. 11  
01558 Großenhain

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

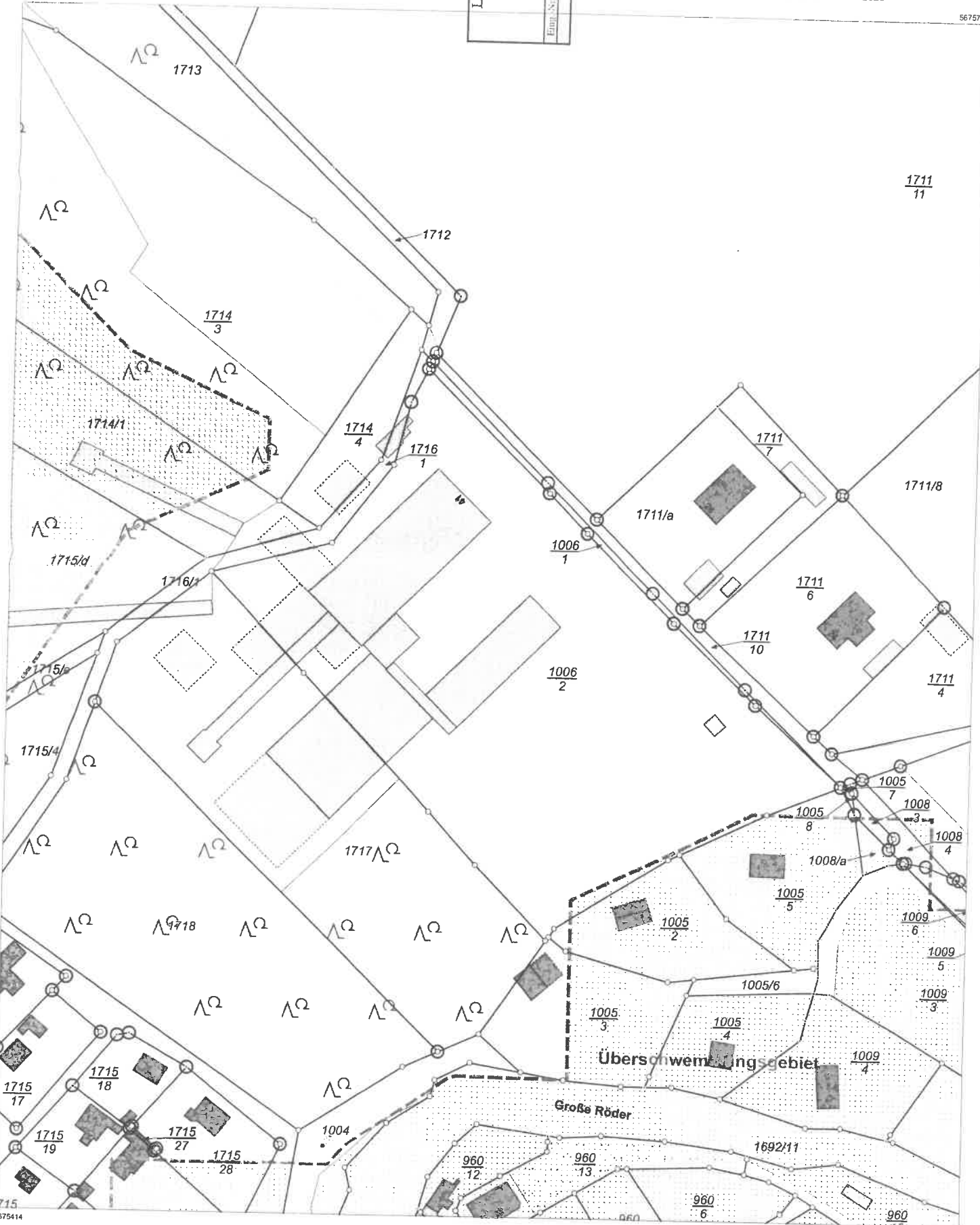
Liegenschaftskarte 1:1000 mit  
Katasternachweis nach § 12 Abs. 2  
SächsVermKatGDVO

Erstellt am 27.07.2023

Flurstück: 1006/2  
Gemarkung: Radeburg (3066)

Gemeinde: Stadt Radeburg  
Kreis: Landkreis Meißen

5675750  
3310488



Maßstab 1:1000 Meter

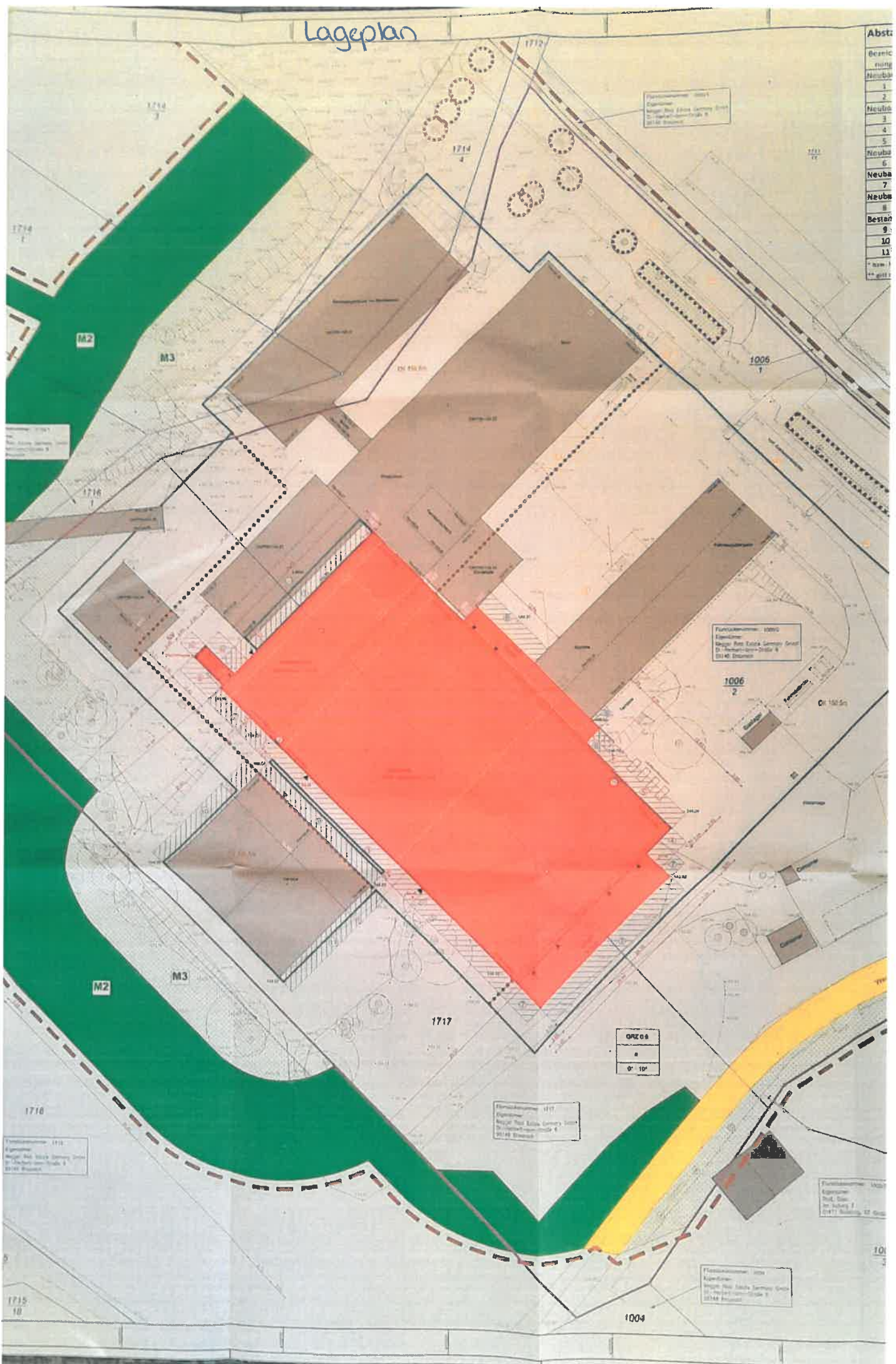
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

# Planzeichnung B-Plan

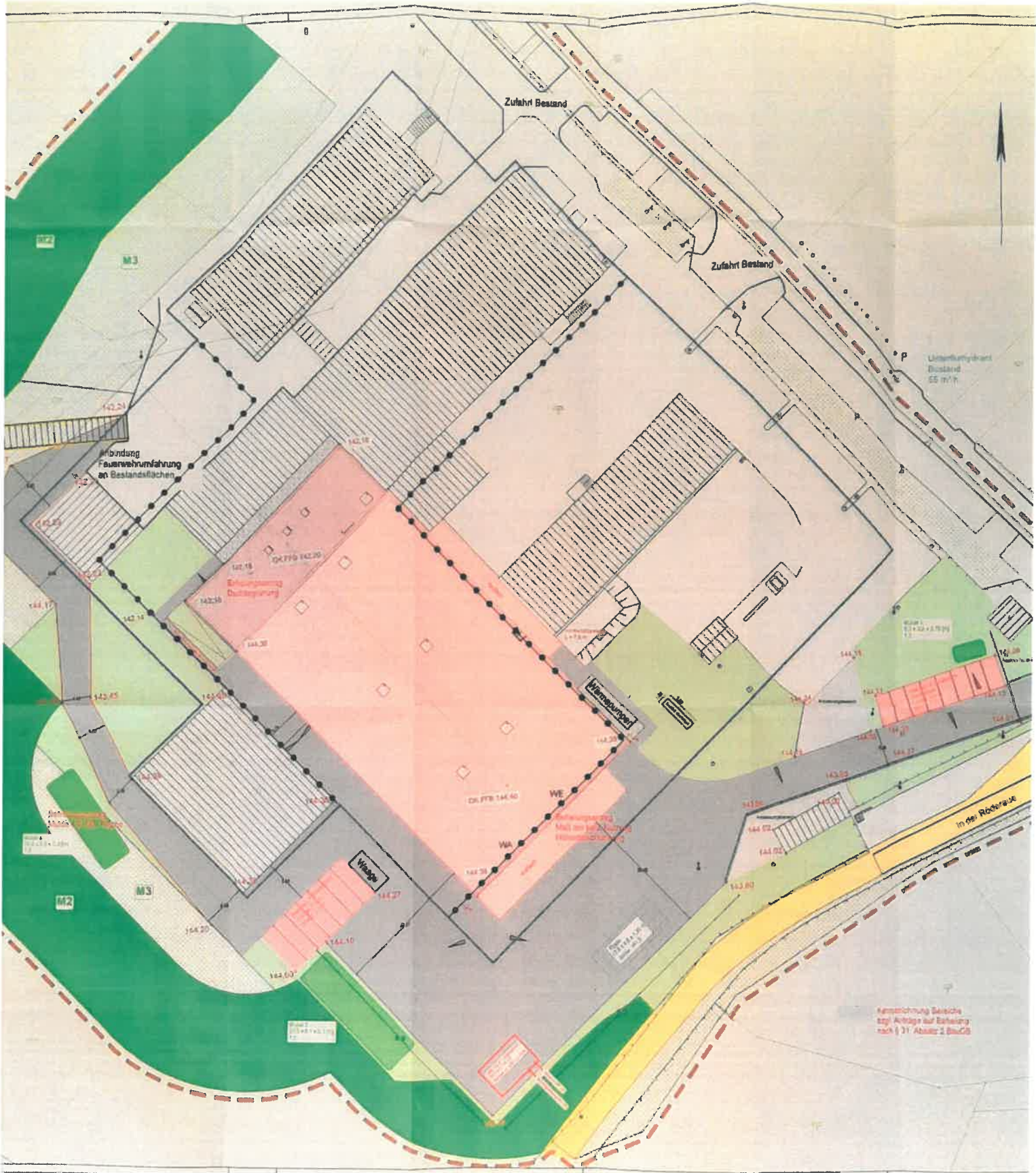


# Lageplan

Abstr
Bezeichnung
Neuba
1
2
Neuba
3
4
5
Neuba
6
Neuba
7
Neuba
8
Besten
9
10
11





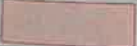


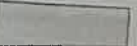

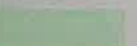


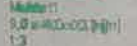



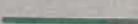
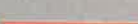



# Plan Befreiungsanträge











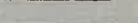





## ZEICHENERKLÄRUNG

### Außenanlagen

	Gebäude Bestand
	Gebäude Abbruch
	Neubau Logistikhalle
	Neubau Verkehrs- und Lagerflächen (Betonverbundpflaster)
	Neubau Parkplätze (Ökopflaster mit Fuge)
	Bestand Verkehrs- und Lagerflächen Anpassung (Betonverbundpflaster, Rechteckpflaster)
	Kiesstreifen
	Grünflächen
	Waldflächen
	Neubau Versickerungsanlagen - Mulden
	Bezeichnung L + B + T Böschungseigung
	Begrenzung Hofflächen/ Straßen Bestand
	Bestand Zaun
	Neubau Toranlage
	Neubau Zaun
	Neubau Feuerwehrumfahrung
	Neubau Winkelstützwand
	Höhenkote Planung
	Gefällieverhältnisse

### Festsetzungen VBP






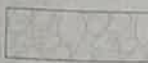




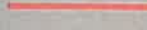
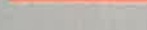

	Mittelwaldbewirtschaftung
	Entwicklung ruderaler Gras- und Hochstaudenfluren durch Sukzession
	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
	Baugrenze
	Baufuchlinie
	vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
	festgesetzte, aber noch nicht vorhandene Verkehrsfläche
	Betrieb für Messtechnik der elektrischen Energieübertragung
	Fläche für Wald
	private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

# Plan Betreuung Zufahrt



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Außenanlagen

	Gebäude Bestand
	Neubau Logistikhalle
	Neubau Verkehrs- und Lagerflächen
	Neubau Parkplätze
	Bestand Verkehrs- und Lagerflächen, Anpassung
	Kiessstreifen
	Grünflächen
	Waldflächen
	Begrenzung Hofflächen/ Straßen Bestand
	Bestand Zaun
	Neubau Toranlage/ Zaun
	Neubau Feuerwehrumfahrung
	Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß Bebauungsplan

### Erläuterung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes F19089 VB-Plan "Betriebsenerweiterung Megger Germany GmbH" - Punkt 1.6

- 1 Im Ein- und Ausfahrtsbereich 1 von der Straße "Röderaue" befinden sich derzeit bereits 2 Zufahrten für PKW- Verkehr, welche die PKW- Stellplätze und die Erschließung des Betriebsgeländes im Nordosten sichern. Eine Trennung des PKW-Verkehrs vom LKW-Verkehr ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf dem Betriebsgelände angestrebt.
- 2 Der Ein- und Ausfahrtsbereich 2 wird laut Bebauungsplan von der Straße "In der Röderaue" ausgewiesen. Diese ist jedoch weder aus Sicht der Fahrbahnbreite als auch hinsichtlich der Befestigungsklasse nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt.
- 3 Die geplante Neubau- Zufahrt für LKW- Verkehr soll künftig einen zügigen Verkehrsabfluß vom öffentlichen Raum auf das Betriebsgelände gewährleisten. Das geplante zurückgesetzte Einfahrtstor soll selbst bei geschlossenem Tor Verkehrsstau durch wartende LKW's vermeiden.