

## STADT RADEBERG

# BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "GEWERBEFLÄCHE DAMMWEG 15"

## SATZUNG

### TEIL C: BEGRÜNDUNG

#### INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis .....	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht .....	6
2.3	Übergeordnete Planungen .....	6
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
3	Städtebauliche Konzeption / Erschließung .....	7
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	7
3.2	Verkehrerschließung .....	7
3.3	Ver- und Entsorgung .....	7
4	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	8
4.1	Geltungsbereich .....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.5	Verkehrsflächen .....	10
4.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5	Flächenbilanz .....	10
6	Auswirkungen der Planung .....	10

#### Anlagen

- (1) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 05.10.2016
- (2) Geotechnisches Gutachten, Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann PartG, 24.11.2014, Nr. 1230Z15
- (3) Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Gewerbefläche Dammweg", cdf Schallschutz, 22.02.2016, Nr. 15-3028 / 01
- (4) Ermittlung Niederschlagsmenge, Bemessung Rückhaltevolumen, Planungsbüro Schubert, 26.08.2016

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Die Stadt Radeberg hat am 17.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbefläche Dammweg 15“ gefasst (Beschluss-Nr. SR201-2014).

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung dieser gewerblich genutzten Flächen mit dem Ziel einer sinnvollen Flächenaufteilung, einer gesicherten Erschließung aller Teilflächen und der Schaffung von zusätzlichen Baurechten für eine Erweiterung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen auf bisher unbebauten Grundstücksteilen.

Vorhandene Arbeitsplätze sollen so gesichert und ggf. neue geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Kernstadt von Radeberg auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB Landtechnischer Anlagenbau.

Das Areal wird umgeben von:

- im Norden von der Bahnstrecke Görlitz-Dresden und Kleingärten,
- im Osten vom Gewerbegebiet Pillnitzer Straße,
- im Süden von der Agathe-Zeiss-Straße und vom Gewerbegebiet Pillnitzer Straße sowie
- im Westen von dem Gehweg, von Kleingärten und von weiteren Gewerbenutzungen.



Abbildung 1: Auszug Luftbild mit Lage Plangebiet

An das Plangebiet grenzt im Süden, Südwesten und Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Straße Ost" direkt an.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Straße Ost" Radeberg (Neufassung vom 20.04.2004)

Das Plangebiet wird bereits in weiten Teilen gewerblich genutzt durch Betriebe folgender Ausrichtungen:

- Elektrotechnik, Elektronik, Technologie und Software
- Fahrzeug- und Prüftechnik
- Krandienst
- Dämmsysteme
- Gefahrenmeldeanlagen
- Heiztechnik, Reinigungstechnik, Gartenbauzubehör
- Kanalservice
- Spedition
- Busbetrieb & Reisebüro
- diverse Büronutzungen (z.B. Rechtsanwalt, Arbeitsvermittlung, Ingenieurbüro)



Abbildung 3: Zufahrt zum Gewerbeareal von Agathe-Zeis-Str.



Abbildung 4: Lagerhalle mit Vorplatz (Blick von Norden)

Der Standort ist in weiten Teilen bebaut. Im zentralen Bereich besteht eine große Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 5.480 m<sup>2</sup>. Parallel zur Agathe-Zeis-Straße befindet sich ein Verwaltungsgebäude einer Grundfläche von ca. 670 m<sup>2</sup>. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehen Baracken mit einer Grundfläche von insg. ca. 1.190 m<sup>2</sup>.



Abbildung 5: Barackenbauten im östlichen Plangebiet



Abbildung 6: Stellplätze an der Zufahrt zum Gewerbeareal

Aufgrund der gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet großflächige Versiegelungen, die als Zufahrts-, Stell- und Lagerflächen genutzt werden.

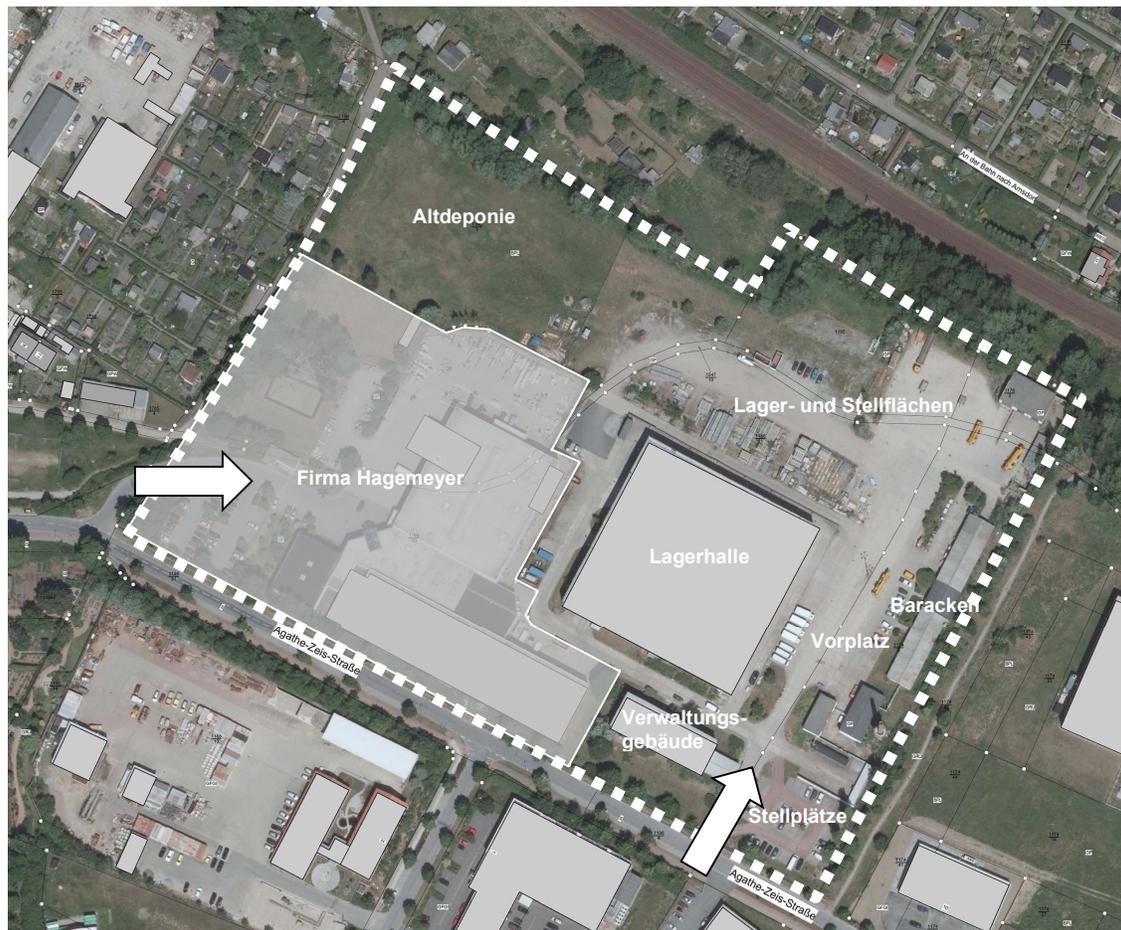


Abbildung 7: Plangebiet Gewerbefläche Dammweg 15

Im westlichen Plangebiet befindet sich das Gelände der Firma Hagemeyer (Elektrotechnischer Großhandel). Dieses ist eingezäunt und verfügt über eine gesonderte Zufahrt.

Im nördlichen Plangebiet bestehen Freiflächen (versiegelt / begrünt), die auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung als Erweiterungsflächen für die vorhandene gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden sollen.



Abbildung 8: Lager- und Stellflächen im Norden



Abbildung 9: Lagerflächen im Norden hinter Lagerhalle



Abbildung 10: Freifläche im Norden (Blick nach Westen)



Abbildung 11: Freifläche im Norden (Blick nach Osten)

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen sind im Plangebiet gemäß Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) die Altstandorte "ehem. Betriebsgelände Alig" (SALKA-Nr. 92200620) und "Fröschl & Kellerbauer" (SALKA-Nr. 92200620002) erfasst sowie im Nordwesten die Altdeponie "Dammweg" (SALKA-Nr. 92100241):

- Altdeponie (AD) "Dammweg" (AKZ 92100241)  
Die AD entstand durch Auffüllung eines ehemals nach Norden einfallenden Geländes mit ca. 12.000 m<sup>3</sup> Bauschutt, Bodenaushub, Aschen und Schlacken aus dem betriebseigenen Heizhaus sowie geringen Mengen Siedlungsmüll. Der Deponiekörper war nach N und NW abgeöschert. An diese Böschungen wurden im Rahmen einer nach Baurecht genehmigten Geländeregulierung ca. 20.000 m<sup>3</sup> Bodenmaterial abgelagert. In diesem Zusammenhang soll im Jahre 1998 auch die Konturierung und oberflächliche Überdeckung des Deponiekörpers mit Bodenmaterial erfolgt sein, welche nach Aussagen des Deponieinhabers eine Mächtigkeit von mind. 1 m haben soll.<sup>1</sup>

Die AD wurde 2004 still gelegt. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2015 hat der Deponieinhaber die Feststellung des Abschlusses der Nachsorgephase beantragt. Da von der AD keine relevanten Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu erwarten sind, beabsichtigt die Landesdirektion Sachsen den Abschluss der Nachsorgephase der Altdeponie nach § 40 Abs. 5 KrWG. Für das gesamte Gelände der AD bestehen Nutzungsbeschränkungen (z.B. Unterlassung der Freilegung von Abfällen) mit dem Ziel des Schutzes der aufgebrachten Oberflächenabdeckung. Da die Deponie der niedrigsten Gefährdungsklasse zuzuordnen ist, ist ein kontrollierter Eingriff nicht unmöglich.<sup>2</sup> Das ausgehobene Material ist dann baubegleitend zu untersuchen und - soweit es nicht verwertbar ist - als Abfall ordnungsgemäß auf einer Deponie zu entsorgen. Der Beginn der Baumaßnahmen ist rechtzeitig der zuständigen Behörde mitzuteilen (bis zur Rechtskraft des Bescheides gemäß § 40 Abs. 5 KrWG: Landesdirektion Sachsen, danach: Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde).

- Altstandort "ehem. Betriebsgelände Alig" (AKZ 92200620)  
Die Erkundungsarbeiten wurden nach den Orientierenden Untersuchungen abgeschlossen, da keine Maßnahmen erforderlich sind. Eine künftige gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist möglich. Bei allen weiteren Maßnahmen sind im Vorfeld Abstimmungen mit der Unteren

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Dresden, Schreiben vom 09.09.2004 (AZ: 63-8981.72/92-Radeberg-Dammweg)

<sup>2</sup> Landesdirektion Sachsen, Referat Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser, Schreiben vom 02.03.2016 und 27.04.2016 (Geschäftszeichen DD43-8633/569/9)

Abfall- und Bodenschutzbehörde durchzuführen. Es ist eine Fläche mit "Bodenbelastungsverdacht".<sup>3</sup> Der Handlungsbedarf ist B - Belassen.<sup>4</sup> Damit wird für bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG) erforderlich.

- Altstandort "Fröschl & Kellerbauer" (AKZ 92200620002)  
Der Handlungsbedarf ist B - Belassen.<sup>5</sup> Damit wird für bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG) erforderlich.

## 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das für die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen vorgesehene Areal im Norden befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung des Standortes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Teile des Flurstücks 1174/48 sind im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Straße Ost" als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbefläche Dammweg 15“ wird daher der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Straße Ost" für die Teilfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 liegt, ersetzt.

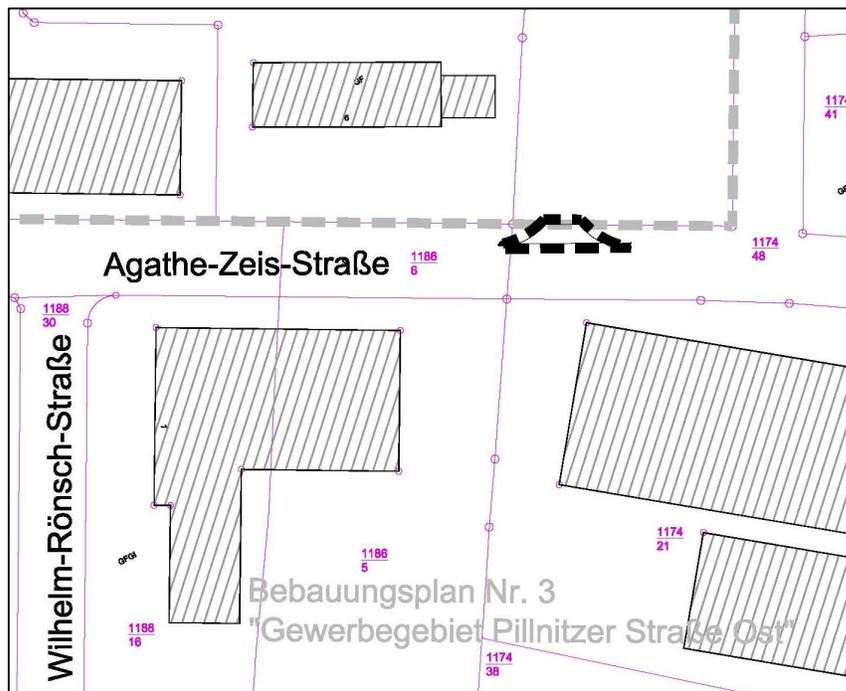


Abbildung 12: B-Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Straße Ost", überplanter Geltungsbereich

## 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 gewerbliche Baufläche. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit entsprochen.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Radeberg, Erläuterungsbericht zu Altlastenverdachtsflächen, Oktober 2005

<sup>4</sup> Landratsamt Bautzen, Stellungnahme vom 19.02.2015 (AZ: 621.P0920)

<sup>5</sup> Landratsamt Bautzen, Stellungnahme vom 19.02.2015 (AZ: 621.P0920)

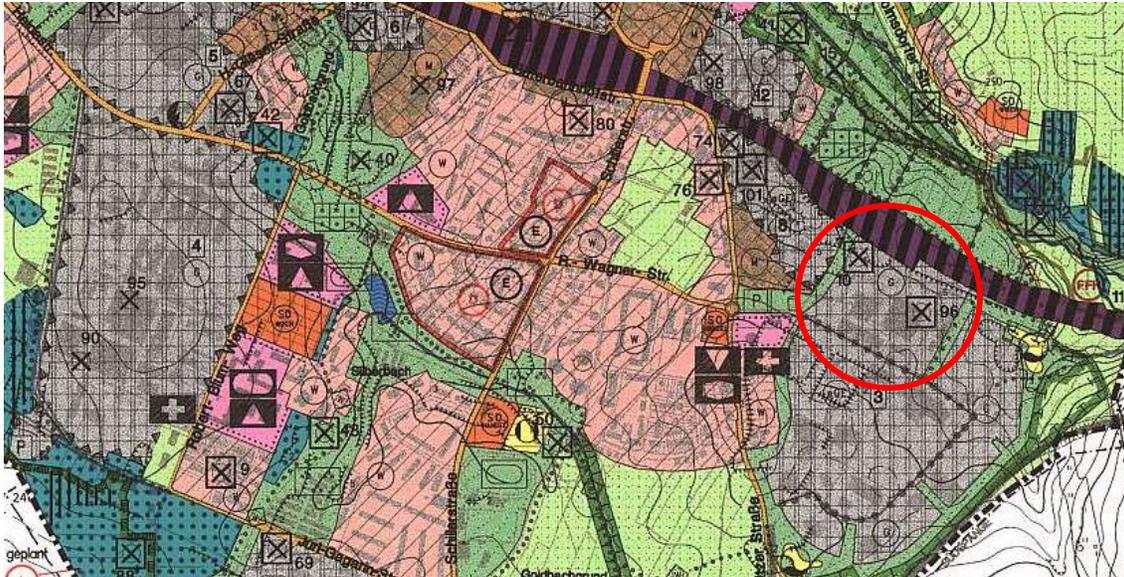


Abbildung 13: Auszug FNP Radeberg mit Lage Plangebiet

### 3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / ERSCHLIESSUNG

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption geht von einer Fortführung des Gewerbegebietes "Pillnitzer Straße" und damit von einer Arrondierung des Gewerbebestandes nach Nordwesten.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Zufahrten an der Agathe-Zeis-Straße.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an dem benachbarten Gewerbegebiet Pillnitzer Straße.

#### 3.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Agathe-Zeis-Straße.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist über eine Stichstraße vorgesehen. Diese führt von der Zufahrt an der Agathe-Zeis-Straße im Süden nach Norden ins Gebietsinnere und von dort weiter nach Westen zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche. Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straße geplant und endet in einer Wendeanlage für Lastzüge gem. RAST 06. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird ebenfalls der Lastzug gem. RAST 06 zugrunde gelegt.

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Hagemeyer erfolgt gesondert über die westliche Bestandszufahrt an der Agathe-Zeis-Straße.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den privaten Grundstücksflächen einzuordnen.

#### 3.3 Ver- und Entsorgung

*Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Bestandsleitungen sind langfristig in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einzuordnen.*

##### Elektroenergie

Die Erschließung des Baugebietes mit Elektroenergie ist über die Bestandsleitungen in der Agathe-Zeis-Straße gegeben.

##### Telekommunikation

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen in der Agathe-Zeis-Straße an.

### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen über die in der Agathe-Zeis-Straße vorhandenen Versorgungsleitungen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist der Wasserbedarf für die Gewerbefläche gesichert.

*Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine Trinkwassertransportleitung (DN 500). Das bestehende Leitungsrecht (Schutzstreifenbreite 8 m) ragt nicht in den Geltungsbereich hinein.*

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Hydranten auf der Agathe-Zeis-Straße gesichert. Das gesamte Baugebiet liegt innerhalb des 300m-Löschradius.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Zuständiger Leitungsträger ist die Stadtverwaltung Radeberg.

In der Agathe-Zeis-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, in den die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer eingeleitet werden. In der Planstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorgesehen, der die anfallenden Schmutzwässer dem Kanal in der Agathe-Zeis-Straße zuführt (über Druckleitung aufgrund der topographisch niedrigeren Lage). Die Kanaldimensionierung ist für diese zusätzlich anfallenden Schmutzwässer ausreichend.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist gemäß Versickerungsuntersuchung<sup>6</sup> aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nur in eingeschränktem Maße möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist daher folgendermaßen vorgesehen:

- Das auf dem Betriebsgelände der Firma Hagemeyer (Flurstücke 1188/10, 1190/2, 1547/9) anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird wie im Bestand dem Regenwasserkanal in der Agathe-Zeis-Straße westlich des Plangebietes zugeführt.
- Das innerhalb der übrigen überbauten Plangebietsflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird im Bestand dem Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Nord östlich des Plangebietes zugeführt und von dort in die Vorflut (Gründel / Schwarze bzw. Große Röder) abgegeben. Gemäß dem Niederschlagswasserentsorgungsbescheid der Stadt Radeberg beträgt die berechnete Einleitmenge aus dem Plangebiet ins RRB Nord derzeit 666 l/s (vgl. Anlage 4). Aufgrund der bereits bestehenden Auslastung kann das RRB Nord darüber hinaus keine zusätzlichen Niederschlagsmengen ungedrosselt aufnehmen. Der Bestandsabfluss von 666 l/s soll daher als max. Einleitmenge (Drosselabfluss) für das Plangebiet ins RRB Nord festgelegt werden. Für die darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen aufgrund zusätzlicher Versiegelungen / Überbauungen ist innerhalb des Plangebietes Rückhaltung vorzusehen. Gemäß Größtwertermittlung (vgl. Anlage 4) ergibt sich für das Plangebiet ein erforderliches Rückhaltevolumen von 282 m<sup>3</sup>.

*Die Regenwasserleitung, die von der Planstraße nach Osten zum RRB Nord führt, ist durch ein Leitungsrecht zu sichern.*

### Abfallentsorgung

Gewerbemüll, Reststoff und Verpackungsmaterial werden fachgerecht gesammelt und zur Entsorgung bzw. zum Recycling abgeholt.

## **4 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1174/3, 1176/3, 1185, 1188/10, 1188/11, 1190/3 und 1547/10 sowie Teile der Flurstücke 1174/48, 1190/2 und 1547/9 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des ca. 6,4 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A.1 zeichnerisch festgesetzt.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Flurstück 1455/15 der Gemarkung Radeberg umgesetzt (Ausgleichsbebauungsplan, Planzeichnung A.2).

<sup>6</sup> Geotechnisches Gutachten, Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann PartG, 24.11.2014, Nr. 1230Z15

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Aus der Planungsabsicht zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet.

Einzelhandelseinrichtungen sind ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und in Verbindung mit der gewerblichen Hauptnutzung zulässig. Die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzung Einzelhandel wird ausgeschlossen zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Radeberg. Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Radeberg wird somit entsprochen. Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Radeberg. Die umgebende Wohnbebauung ist durch den in unmittelbarer Benachbarung am Kreisverkehr vorhandenen Netto-Markt bereits ausreichend versorgt.

Parallel zur Erarbeitung des B-Planes wurde durch das Büro für Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden ein Bericht zur Emissionskontingentierung erarbeitet<sup>7</sup>. Die hierin für die Fläche des Gewerbegebietes 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 Schalleistungspegel 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. So halten die bestehenden gewerblichen Nutzungen die ihnen zugeordneten Emissionskontingente ein. Zudem sind Erweiterungsmöglichkeiten für diese bestehenden Betriebe als auch Neuansiedlungen auf den noch freien Flächen möglich.

## 4.3 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

### Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans ist die bestehende Fahrbahnoberkante des Vorplatzes der Lagerhalle auf dem Flurstück 1188/11 von 245,50 m (DHHN 92).

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in die umliegende Bebauung sichergestellt werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 12,00 m über dem oben genannten Bezugspunkt entspricht den Festsetzungen der benachbarten Gewerbegebietsflächen gemäß B-Plan Nr. 3 und wird auch für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

## 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Die Bauweise der vorhandenen und geplanten Gebäude entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Da die Gebäudelänge der vorhandenen und geplanten Gebäude jedoch über 50 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken großzügig festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und den Erweiterungsvorhaben größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zu den Grünflächen, zur Agathe-Zeis-Straße und zu den Nachbargrundstücken werden 5 m Abstand gewährt, zur Planstraße 3 m.

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

<sup>7</sup> Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 66, cdf Schallschutz, 22.02.2016, Nr. 15-3028 / 01

#### 4.5 Verkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße zur Erschließung des Baugebietes GE1 ist als Stichstraße ausgebildet und daher gemäß RAS 06 mit einem Wendehammer abzuschließen. Als Bemessungsfahrzeuge für die Wendeanlage werden Lastzüge zugrunde gelegt.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche soll die Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,65 m geführt werden (6,35 m Fahrbahnbreite + 0,30 m Borde). Dies trägt dem Begegnungsfall LKW / LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) Rechnung. Die Gesamtbreite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde mit 7,0 m größer festgesetzt, um das Einordnen von Randstreifen zu ermöglichen.

#### 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Die im nordöstlichen und westlichen Randbereich vorhandenen Gehölzflächen werden als Grünfläche mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Dadurch werden Gehölzlebensräume sowie eine wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabens gesichert.

Darüber hinaus werden im Bauungsplan folgende Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen:

- Durch die Anlage von Materialhaufen auf der Böschung am nordwestlichen Rand des Plangebietes werden optimierte Habitatflächen für Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang zu potenziellen Habitaten bereit gestellt. (M1)
- An Bäumen bzw. Gebäuden im Plangebiet sind künstliche Fledermausquartiere sowie Nisthilfen anzubringen als Ersatz für den potentiellen Lebensraumverlust im Zuge von Abriss-, Sanierungs- und Fällmaßnahmen. (M2)

Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wird auf dem Flurstück 1455/15 der Gemarkung Radeberg die externe Ausgleichsmaßnahme M3 zur Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes festgesetzt. Durch diese Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Die Kompensationsfläche ist im Ausgleichsbebauungsplan (Planzeichnung Teil A.2) festgesetzt.

Eine detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist die Schaffung eines relativ homogenen Quartiers zusammen mit dem Gewerbegebiet Pillnitzer Straße.

## 5 FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches des Bauungsplans:	6,36 ha
davon:	
Gewerbegebiet	5,71 ha
Straßenverkehrsfläche	0,24 ha
Grünfläche	0,41 ha

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.