

STADT RADEBERG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 73 URBANES GEBIET ZWISCHEN PULSNITZER STRASSE UND AN DEN LEITHEN

ENTWURF i.d.F. 02.12.2024

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planänderung	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehendes Planungsrecht	7
2.5	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	7
3	Inhalt der Planänderung	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, Einfahrt Tiefgarage	9
3.6	Verkehrsflächen	9
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	9
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	10
3.10	Weitere Festsetzungen	10
4	Flächenbilanz	11
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11

1 Anlass und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" ist am 18.06.2021 in Kraft getreten. Dieser schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines hochwertigen Wohnstandortes mit Geschosswohnungsbau sowie die Ergänzung von gewerblichen Nutzungen.

Derzeit erfolgt die Gebäudeplanung für ein Wohn- und Geschäftshaus am Standort. Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung ohne eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 73 nicht umsetzbar ist.



Abb.: Vorhabenplanung (Verfasser: GICON GmbH & Ulrich Krüger Landschaftsarchitekten)

Insbesondere folgende Änderungen werden erforderlich:

- Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- Anpassung der festgesetzten max. Gebäudehöhen
- Beseitigung des Stillgewässers (geschütztes Biotop)

Außerdem soll der geplante Fuß- und Radweg Plangebiet durchgängig bis zum Weg „An den Leithen“ festgesetzt werden (da sich das Grundstück mittlerweile in städtischem Eigentum befindet). Dazu ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen zu erweitern.

Die Stadt Radeberg hat daher am 28.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" beschlossen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Areal am Mühlgraben war bereits vor 1945 gewerblich genutzt und mit Gewerbebebauung bestanden. Zuletzt waren die Firma Polypack und das Reisfaserwerk am Standort angesiedelt.



Abb.: Plangebiet mit ehemaliger Gewerbebebauung (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

2009 wurde der Gewerbestandort zurückgebaut. Seitdem ist das Plangebiet frei von Bebauung und unterliegt keiner Nutzung. Es wird geprägt von Wiesenflächen mit teilweise Gehölzaufwuchs.



Abb.: Auszug Luftbild mit Lage Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Der Standort befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Radeberg, ca. 400 m westlich des Marktplatzes.

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Fuß- und Wanderweg "An den Leithen" sowie Gehölzbestand,
- im Osten von der Pulsnitzer Straße / August-Bebel-Straße (S 95), Wohnbebauung und einer Kita,
- im Süden von einer öffentlichen Grünfläche und einem öffentlichen Parkplatz sowie
- im Südwesten von einem Wohngebäude, der Großen Röder und der Radeberger Exportbierbrauerei sowie
- im Nordwesten von einem Wochenendhaus.

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

Über die Haltestelle "August-Bebel-Straße" ist der Standort gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 302, 305, 308, 309, 310, 317).

Der Weg "An den Leithen" reicht von Westen ins Plangebiet hinein. Im vorderen Abschnitt an der Pulsnitzer Straße ist dieser als öffentliche Straße gewidmet und ausgebaut (mit straßenbegleitenden Stellplätzen).

Das Gelände weist ein Gefälle von Osten (ca. 230 m DHHN 92) nach Westen zur Großen Röder (ca. 225 m DHHN 92) auf.

Durch das nördliche Plangebiet verläuft ein Fließgewässer 2. Ordnung, das in die Große Röder mündet. Im nordöstlichen Teilabschnitt ist es verrohrt. Im Nordwesten trägt es die Bezeichnung "Mühlgraben".

Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen ist das Plangebiet im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort "Ehem. Polypack sowie Reisfaserwerk" (AKZ 92200214) registriert. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäudesubstanz gab es bis zum Jahr 2010 umfangreiche Untersuchungen. Im Ergebnis wurden keine Belastungen festgestellt, die der damals vorgesehenen Nachnutzung als Grünfläche entgegenstehen. Voraussetzung für eine Umnutzung für Wohnen sind jedoch weitergehende Untersuchungen auf mögliche Bodenbelastungen/Altlasten, damit Konflikte sicher ausgeschlossen werden können. Dies betrifft sowohl mögliche nutzungsrelevante Schadstoffbelastungen im Boden als auch die Bewertung von Material, was beim Bau und der Erschließung ausgetauscht werden muss und dann als Abfall zu entsorgen ist.

Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes

Im Plangebiet befindet sich das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 3054-036, bestehend aus einem naturnahen ausdauernden Kleingewässer (SY) und einer Nasswiese / Sumpfdotterblumen-Wiese (GFS).

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Rödertal oberhalb Medingen" auf den Flurstücken 440 und 442/3.

Waldabstand

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes stockt Wald auf den Flurstücken 440 und 442/3. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

Überschwemmungsgebiet

Im Westen reicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder ins Plangebiet hinein.

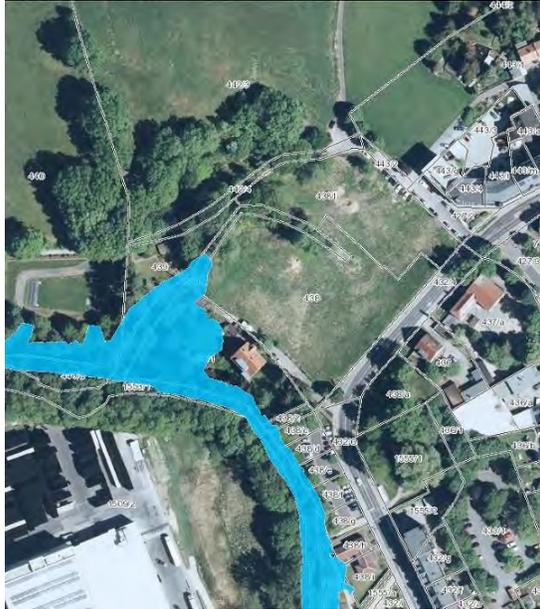


Abb.: Überschwemmungsgebiet der Großen Röder
(Quelle: Geoportalsachsenatlas)



Abb.: Hochwassergefahrenkarte – Gefährdung bei HQ 100
(Quelle: Geoportalsachsenatlas)

Nach den Hochwassergefahrenkarten kann das Plangebiet bei einem HQ100 teilweise betroffen sein (vgl. Abb. oben). Es sind Wasserstände bis zu 0,5 m zu erwarten. Die Bebauung im betroffenen Bereich ist daher zum vorsorgenden Hochwasserschutz hochwasserangepasst auszuführen.

Zur Präzisierung der Auswirkungen durch die Überschwemmungsgefahr wurde für das Plangebiet basierend auf der terrestrischen Bestandsvermessung ein „Hydraulisches Lupenmodell“ erarbeitet (vgl. Anlage 1) und die Wasserspiegellagen und das Abflussgeschehen bei HQ100 im Ist- und Plan-Zustand untersucht. Das Lupenmodell kommt zu dem Ergebnis, dass die Veränderungen durch die geplante Bebauung und Anpassung der Freianlagenplanung örtlich auf das Plangebiet begrenzt sind und nur lokal zu Auswirkungen führen. Die bisherige Überschwemmungsfläche wird durch das Planungsvorhaben minimiert. Das Überflutungsvolumen im Betrachtungsbereich wird durch die geplante Maßnahme reduziert, es gibt einen Retentionsverlust von ca. 290 m³. Die Wasserspiegellagen im Bereich der Zufahrtsstraße erhöhen sich um bis zu 30 cm. Die verlorene Retentionsfläche könnte z.B. durch die Vergrößerung des offenen Gerinnes des zu renaturierendes Bachlaufs erhöht werden, um das benötigte Volumen zu gewinnen. Die geplante Bebauung müsste so ausgeführt werden, dass sich diese schadensfrei bei einem Hochwasserereignis einstauen lässt.

Weiterführend wurde das Gutachten „Erforderliche Planungsanpassungen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Großen Röder“ erstellt (vgl. Anlage 1). Darin wurden die Auswirkungen für den Plan-Zustand anhand der Ausnahme-Kategorien gemäß WHG § 78 Absatz 4 Satz 1 bewertet und entsprechende Anpassungen des Planvorhabens erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Veränderungen durch das Bauvorhaben mit Freianlagengestaltung zu lokal begrenzten Auswirkungen führen, welche in der Bauplanung berücksichtigt bzw. durch Änderungen in der geplanten Erschließung und Landschaftsgestaltung ausgeglichen werden können. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist damit nach § 78 WHG genehmigungsfähig.

2.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Diesem landesplanerischen Ziel entspricht die vorliegende Standortentwicklung auf ehemals gewerblich genutzten Flächen.

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert.

Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (2023) weist am westlichen Plangebietsrand ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) aus. Gemäß Ziel 5.3.1 sind diese als Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu erhalten und zu entwickeln.

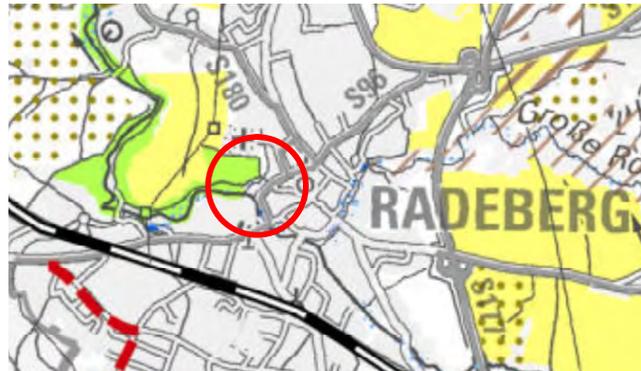


Abb.: Auszug Raumnutzungskarte Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 10.11.2022 legt der Regionalplan im westlichen Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ("Hochwasservorsorge") fest. Gemäß Grundsatz 5.4.2.3 des Regionalplans sollen diese festgelegten Risikobereiche in potenziellen Überflutungsflächen bei Extremhochwasser von (weiterer) Bebauung und anderen Nutzungen mit hohem Schadenspotenzial freigehalten werden. *Gemäß den Gutachten „Lupenmodell“ (vgl. Anlage 1) und „Erforderliche Planungsanpassungen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Großen Röder“ (vgl. Anlage 2) führt das Bauvorhaben nur zu lokal begrenzten Auswirkungen. Diese können in der Ausführungsplanung durch hochwasserangepasste Bauweise und die Einplanung von Retentionsraum ausgeglichen werden.*

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit entsprochen.



Abb.: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für Vorhaben im Plangebiet bildet der am 18.06.2021 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen". Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet fest sowie im rückwärtigen Bereich Grünfläche.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 73 „Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen“

2.5 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen". Dieser umfasst die Flurstücke 438 und 438I sowie T.v. den Flurstücken 427/1, 427/2, 432/4, 432/6, 443/1, 443/2 und 1554 der Gemarkung Radeberg.

Zur Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges an den Weg „An den Leithen“ wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen erweitert um Teile des Flurstücks 439 der Gemarkung Radeberg.

Die Grenze des ca. 1,3 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

3 Inhalt der Planänderung

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" getroffen.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Zur Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges an den Weg „An den Leithen“ (vgl. Kap. 3.6) wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen erweitert um Teile des Flurstücks 439 der Gemarkung Radeberg (ca. 260 m²).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die beabsichtigte Einordnung des Wohn- und Geschäftshauses wird die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) beibehalten. Die Baugebietsfläche wird an die aktuelle Vorhabenplanung angepasst adäquat der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kap. 3.3) und der Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (vgl. Kap. 3.4).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird von bisher 0,8 auf 0,9 erhöht und damit höher festgesetzt als der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Diese Überschreitung ist für die geplante Bebauung erforderlich, da die Baugebietsfläche des Urbanen Gebietes so klein wie möglich festgesetzt wurde (nur in den für die Überbauung vorgesehenen Bereichen). Dadurch soll die Inanspruchnahme der Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich verhindert werden, die durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert werden.

Um die Baugebietsfläche an diesem Standort der innerörtlichen Verdichtung so effizient wie möglich für die geplante Bebauung mit Tiefgarage zu nutzen ist die festgesetzte GRZ von 0,9 erforderlich.

Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB wird dadurch entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die bisher festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der aktuellen Gebäudeplanung um 2 m erhöht von bisher 245,0 m auf 247,0 m (DHHN 2016). Diese orientiert sich an der benachbarten Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 (OK First 247,47 m). *Aufgrund des geneigten Geländeverlaufs entlang der Pulsnitzer Straße erlaubt die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 247,0 m im südlichen Plangebiet Gebäudehöhen von bis zu 19 m und im nordöstlichen Plangebiet von bis zu 17 m über dem Bestandsgelände.*

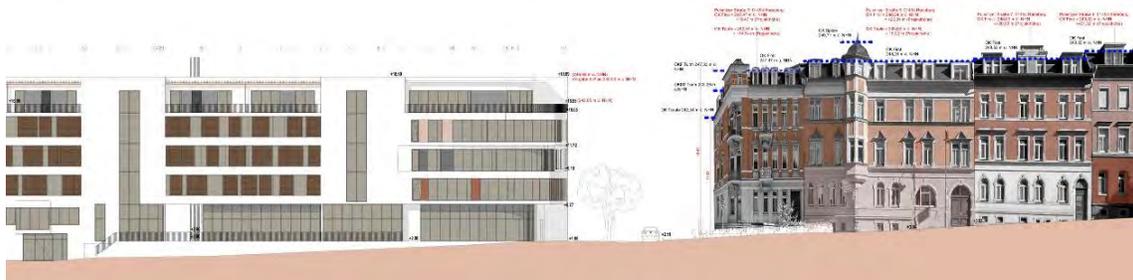


Abb.: Straßenansicht Pulsnitzer Straße – Gebäudebestand / Bebauungsvorschlag (Verfasser: GICON)

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden an die aktuelle Vorhabenplanung angepasst. *Im westlichen Plangebiet reicht die Baugrenze nun in den Schutzstreifen des Abwasserkanals hinein. Der zuständige Leitungsträger (Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Große Kreisstadt Radeberg) hat mit Schreiben vom 14.11.2024 diesem Eingriff in den Schutzstreifen um 1,0 m zugestimmt (unter dem Hinweis, dass während der Baumaßnahmen alle erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Kanals eingehalten werden müssen).*

Außerdem wurden die Baugrenzen im Bereich Pulsnitzer Straße und An den Leithen erweitert und bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt, da dies die städtebauliche Struktur der vorhandenen Gründerzeitbebauung an der Pulsnitzer Straße so vorgibt.

Zu den Waldflächen nördlich und nordwestlich des Plangebietes (auf den Flurstücken 440 und 442/3) wahren die Baugrenzen den gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschrieben 30 m – Waldabstand.

3.5 Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, Einfahrt Tiefgarage

Die Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen wird an die aktuelle Vorhabenplanung angepasst. *Im westlichen Plangebiet reicht die Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen nun in den Schutzstreifen des Abwasserkanals hinein. Der zuständige Leitungsträger (Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Große Kreisstadt Radeberg) hat mit Schreiben vom 14.11.2024 diesem Eingriff in den Schutzstreifen um 1,0 m zugestimmt (unter dem Hinweis, dass während der Baumaßnahmen alle erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Kanals eingehalten werden müssen).*

Adäquat der Baugrenzen (vgl. Kap. 3.4) wurde die Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen von Pulsnitzer Straße und An den Leithen herangeführt.

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird zum verbesserten Hochwasserschutz nach Südosten in Richtung Pulsnitzer Straße verlegt.

Im nordwestlichen Plangebiet reicht die Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen um bis zu 2,5 m in den 30 m – Waldabstand hinein. Diese Ausnahme vom § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist möglich, da die Tiefgarage nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient und keine Feuerstätten beinhaltet. Außerdem schützt die Tiefgaragenkonstruktion (Stahlbeton) gegen umstürzende Bäume, herabfallende Äste und Waldbrand. Eine Gefahrensituation für das Leben und die Gesundheit von Menschen entsteht somit nicht.

3.6 Verkehrsflächen

Im Bereich Pulsnitzer Straße und An den Leithen entfällt die bisherige Untergliederung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fuß- und Radweg sowie Parkplatz, um die nachgeordnete Verkehrsplanung nicht unnötig einzuschränken.

Die im Bereich der Pulsnitzer bisher festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entfallen zugunsten von öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Die im Bereich der Straße An den Leithen bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie Parkplatz werden zusammengefasst und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fahrradstraße festgesetzt. Dadurch soll in Anbindung an den Fuß- und Radweg An den Leithen auch auf der Straße An den Leithen dem Radverkehr der Vorrang eingeräumt werden. Die Attraktivität des Radverkehrs soll so gesteigert werden. Der Kraftfahrzeugverkehr ist weiterhin zulässig. Die Wendeanlage gemäß RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug am Ende der Fahrradstraße wird weiterhin gesichert.

Die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung im südwestlichen Plangebiet wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung durchgängig bis zum Fuß- und Radweg An den Leithen festgesetzt. Dazu wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Westen erweitert (vgl. Kap. 3.1).

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Grünflächen und die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern werden an die aktuelle Vorhabenplanung angepasst.

Der in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Teil des Flurstücks 439 wird außerhalb des geplanten Fuß- und Radweges als öffentliche Grünflächen mit Gehölzerhalt festgesetzt.

Geschütztes Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 3054-036, bestehend aus einem naturnahen ausdauernden Kleingewässer (SY) und einer Nasswiese / Sumpfdotterblumen-Wiese (GFS).

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Teil der Nasswiese (GFS) in Anspruch genommen. Dafür wurde die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt, die mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen vom 26.03.2019 erteilt wurde (Zeichen: 68.2-364.83:2018-2176).

Der andere Teil des geschützten Biotops, das naturnahe ausdauernde Kleingewässer (SY), wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Vorhabenplanung kann das naturnahe ausdauernde Kleingewässer (SY) nun nicht mehr erhalten werden. Daher entfällt in der vorliegenden Bebauungsplanänderung das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 3054-036 komplett. Dafür wird die Ausnahmege-
nehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt (vgl. Anlage 5).

Zur Kompensation des Verlustes des geschützten Biotops wird im nördlichen Plangebiet auf dem Flurstück 438/I die Ausgleichsmaßnahme M1 festgesetzt. Diese beinhaltet die Öffnung und Renaturierung des verrohrten Gewässerlaufs, die Anlage eines dauerhaft wasserführenden Kleingewässers, die Entwicklung einer Nasswiese und gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen. Außerdem sieht diese die Anpflanzung von wegebegleitenden Bäumen entlang des Weges „An den Leithen“ vor (in Ergänzung zu dem dort vorhandenen Baumbestand). Dadurch werden die geplanten Baukörper zum umgebenden offenen Landschaftsraum eingegrünt. Der durch die Planung zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft wird dadurch vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zum Staffelgeschoss wird an die aktuelle Gebäudeplanung angepasst.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserrisikogebiet

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Großen Röder können Teile des Änderungsbereiches bei einem HQ100 betroffen sein. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Bebauung in den betroffenen Bereichen ist im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes nach § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst auszuführen.

3.10 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 "Urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" bleiben unverändert bestehen.

4 Flächenbilanz

Bestand (gemäß rechtskräftigem B-Plan)

<u>Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:</u>	13.230 m ²
davon:	
Urbanes Gebiet (MU)	6.230 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.750 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.510 m ²
davon:	
<i>Parkplatz</i>	120 m ²
<i>Fuß- und Radweg</i>	950 m ²
<i>Fußweg</i>	440 m ²
Private Grünfläche (inkl. Gewässer)	3.740 m ²

Planung (gemäß 1. Änderung B-Plan)

<u>Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:</u>	13.490 m ²
davon:	
Urbanes Gebiet (MU)	6.230 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.180 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fahrradstraße	700 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	420 m ²
Grünfläche (inkl. Gewässer)	3.960 m ²
davon:	
<i>öffentliche Grünfläche</i>	220 m ²
<i>private Grünfläche</i>	3.740 m ²

5 Wesentliche 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.