

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauordnung/ Bauplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR047-2015

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 05.08.2015
Aktenzeichen: 631.621

Beschlussvorlage

Entwurf B - Plan Nr. 62 "Erweiterung AaRa - Hotel Radeberg"

- Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches
- Beschluss zur Änderung des Planverfahrens
- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	18.08.2015	N				
Stadtrat	26.08.2015	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich wird geändert. Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Radeberg: 1765, 1709/9, 1709/11, 1709/22, 1709/24, 1709/27, 1709/25, T.v. 1709/17, T.v. 1709/16, 1707/3, 1707/14, 1707/17, 1707/18. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~2,24 ha.
2. Das Planverfahren wird geändert. Der Bebauungsplan wird als nicht vorhabenbezogener Bebauungsplan weiter geführt. Das Verfahren wird nach den Bestimmungen von § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
3. Von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach den Bestimmungen von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. In Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Erweiterung AaRa – Hotel Radeberg“, Stand 07.07.2015, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, den textlichen Festsetzungen – Teil B sowie der beigefügten Begründung – Teil C wird gebilligt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Erweiterung AaRa – Hotel Radeberg“, Stand 07.07.2015, entsprechend den Bestimmungen von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Es soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geändert, da zusätzlich Flurstücke durch den Eigentümer des AaRa – Hotels erworben wurden, deren mögliche Nutzung im Zusammenhang der geplanten Erweiterung der Hotelnutzung über dieses Bebauungsplanverfahren auch rechtlich gesichert werden soll.

Das Planverfahren wird geändert, da die geplante Umsetzung des Bauvorhabens schrittweise erfolgen soll und nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre vollständig realisiert werden kann.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat eine Planreife erreicht, so dass der Billigungsbeschluss gefasst werden kann.

Der Artenschutzfachbeitrag und der Antrag auf Waldumwandlungserklärung sind der Beschlussvorlage nicht beigefügt. Diese liegen im Bürgerbüro während der Sprechzeiten des Bürgerbüros zur Einsichtnahme bereit.

Anlage/n

- Deckblatt
- Planzeichnung - Teil A
- textliche Festsetzungen - Teil B
- Begründung - Teil C
- Artenschutzfachbeitrag
- Antrag auf Waldumwandlungserklärung

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	05.08.2015	Schellhorn, Uta

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 62
„ERWEITERUNG AARA-HOTEL RADEBERG“

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„ERWEITERUNG AARA-HOTEL RADEBERG“

ENTWURF

Planungsträger: Stadt Radeberg
Markt 17 - 19
01454 Radeberg



Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 07. Juli 2015

INHALT

Planzeichnung

Teil A – Rechtsplan M 1:500

Textliche Festsetzungen

Teil B

Begründung

Teil C

SONDERGUTACHTEN

Planungsbüro Schubert - Architektur & Freiraum, 07.07.2015:

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 62 „Erweiterung AaRa-Hotel Radeberg“

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „ERWEITERUNG AARA-HOTEL RADEBERG“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234, 235)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I, S. 3154)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2015

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert am 2. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 237)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

GE/e - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §§ 6 und 8 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss des bestehenden Hotelgebäudes auf Flst. 1709/9 von +/- 0,00 m = 246,50 m (DHHN 92) festgesetzt.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.4 Festsetzung zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Im eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die Regenwasserleitung in der Robert-Bosch-Straße ist vorzusehen.

1.5 Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen der Leitungsrechte LR1, LR2 und LR3 sind jeweils mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.1.2 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

2.1.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen bis 2,20 m Höhe sind zulässig.

Die Grundstückseinfriedungen an der Robert-Bosch-Straße müssen auf ihrer gesamten Länge einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren. Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Waldumwandlung und forstrechtliche Ersatzmaßnahme

Für die Waldumwandlung ist vor Baubeginn eine Umwattungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG zu beantragen. Vorher ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB unzulässig.

Für die Kompensation der forstrechtlichen Eingriffe wird die Erstaufforstungsfläche auf T.v. Flst. 48 und Teil v. Flst. 50 Gemarkung Truppen, Gemeinde Königswartha herangezogen. Der Umfang der Aufforstungsflächen beträgt insgesamt 0,25 ha. Die Aufforstung wurde bereits umgesetzt.

3.2 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.3 Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.6 Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg

Stellplatzflächen sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen zu gliedern.

3.7 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 liegt mittig in einem Schutzstreifen von 4m. Zum Schutzstreifen ist ein ungehinderter Zugang für Vorarbeiten, Bau und Unterhaltung der Leitung mit den erforderlichen Arbeitsmitteln zu gewähren. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden (z.B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstraßen) oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden. Schuttgüter oder Baustoffe dürfen nicht abgelagert

werden. Bauarbeiten (Auch Abtrag von Boden oder Bodenaufschüttungen) im Leitungsbereich sind unzulässig. Bei Baumaßnahmen gelten die "Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen" der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH.

Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 4m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen sowie Längsborde über der Gas-Hochdruckleitung sind unzulässig.

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m zu allen Gasversorgungsleitungen wahren.

3.8 Artenschutz

Die Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch von Gebäuden darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Außerhalb dieser Zeiten ist die Fällung/der Abriss nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nester in oder an den zu fällenden Bäumen bzw. den abzureißenden Gebäuden befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

3.9 Abwasserbehandlung

Wird ein Hallenschwimmbad vorgesehen, so unterliegt die Einleitung von Abwasser aus der Badewasseraufbereitung den Regelungen des § 58 WHG LV.m. § 53 SächsWG und Anhang 31 der AbwV. Ab einer wöchentlichen Abwassereinleitmenge von 10m³ ist die Einleitung genehmigungspflichtig.

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 „ERWEITERUNG AARA-HOTEL RADEBERG“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	3
2.3	Übergeordnete Planungen	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB	4
3	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
3.5	Verkehrsflächen	5
3.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	5
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
4	Erschließung	6
4.1	Verkehrerschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
6	Flächenbilanz	8

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das AaRa-Hotel Radeberg im Robert-Blum-Weg 8a ist regelmäßig vollständig ausgelastet. Um zusätzliche Übernachtungsplätze zu schaffen sowie um die Aufenthaltsqualität und das Angebotspektrum für die Gäste zu verbessern, beabsichtigt das Hotel die Erweiterung seiner räumlichen Kapazitäten im rückwärtigen Bereich.

Vorgesehen ist die Einordnung eines Ergänzungsbaus mit zusätzlichen Gästezimmern und Wellnessbereich (mit Hallenschwimmbad und Sauna, auch extern nutzbar) sowie eines kleinen Verwaltungsgebäudes. Gleichzeitig soll ein qualitativ hochwertiger Hotelpark entstehen sowie die Zuwegung und das Stellplatzangebot des Hotels geordnet werden.

Dadurch soll die vorhandene hotelgewerbliche Nutzung am Standort gesichert und entwickelt werden, verbunden mit dem Erhalt vorhandener und ggf. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die für die Erweiterung des Hotelareals vorgesehenen Flächen sind dem städtebaulichen Außenbereich zuzuordnen. Um die Erweiterungspläne des Hotels auf diesen Flächen realisieren zu können, ist die Schaffung des Baurechts über einen Bebauungsplan erforderlich.

Der Stadtrat von Radeberg hat daher in seiner Sitzung am 27. November 2013 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. SR073-2013) für den Bebauungsplan Nr. 62 „Erweiterung AaRa - Hotel Radeberg“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung und Entwicklung des AaRa-Hotels.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Areal befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Radeberg und wird im Osten vom Robert-Blum-Weg und im Süden von der Robert-Bosch-Straße begrenzt.

Das Plangebiet wird umgeben von Gewerbeflächen im Norden und Westen, Wohnbebauung im Osten und Süden sowie den Waldflächen der "Dresdner Heide" (Landschaftsschutzgebiet) im Süden.

Das Bestandsgebäude des AaRa-Hotels einschließlich seiner Stellplätze und Nebenanlagen befindet sich auf dem Flurstück 1709/9. Des Weiteren werden die Flurstücke 1709/11 und 1709/22 als Hotelgarten mit Terrasse und Teichanlage genutzt.



Abbildung 1: AaRa-Hotel Radeberg



Abbildung 2: Hotelgarten

Das Plangebiet befindet sich auf dem als Altstandort erfassten ehemaligen Robotrongelände (AKZ 92200576). Das Bestandsgebäude des AaRa-Hotels ist das ehemalige Lehrlingswohnheim. Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde¹ weisen die zur Bewertung der Altlastensituation vorliegenden Untersuchungsberichte für den Erweiterungsbereich bislang keine lokalen Bereiche mit schädlichen Boden- bzw. Bauwerksverunreinigungen aus.

Das Flurstück 1765 im Nordosten des Plangebietes ist öffentlich gewidmet als Straße und dient der Erschließung des Plangebietes sowie des nordöstlich angrenzenden Gesundheitszentrums.

Die für die Hotelerweiterung vorgesehenen Flurstücke 1707/3, 1707/14, 1707/17, 1707/18, T.v. 1709/16, T.v. 1709/17, 1709/24, 1709/25 und 1709/27 westlich der Bestandsanlage sind unbebaut und unter-

¹ Landratsamt Bautzen, 16.01.2014 (AZ: 621.P0872): Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Erweiterung AaRa-Hotel Radeberg"

liegen derzeit keiner Nutzung. Sie wurden anthropogen überformt und stellen sich weitestgehend als Brachflächen dar.



Abbildung 3: Flurstück 1707/3 - Brachflächen mit Ablagerungen

Auf dem Flurstück 1707/3 wurde 1993 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage erteilt (IV-geschossig, 64 Wohnungen). Die Baugrube wurde ausgehoben und Fundamente errichtet. Danach wurde die Baumaßnahme nicht mehr weitergeführt. Mit der Zeit füllte sich die offen gelassene Baugrube mit Wasser. Nachdem im Frühjahr 2013 auf dem südwestlich gelegenen Flurstück 1709/25 eine defekte Trinkwasserleitung durch das Versorgungsunternehmen stillgelegt wurde, ging der Wasserstand in der ehemaligen Baugrube zurück. Es wird vermutet, dass hier über Jahre unbemerkt Wasser aus dem Versorgungsnetz in den Untergrund versickerte und die Grube speiste. Mit dem Austrocknen der Baugrube traten Fundamente sowie Ablagerungen (Bauschutt, etc.) zu Tage.

Das Kreisforstamt weist in seiner Stellungnahme² darauf hin, dass im südlichen Plangebiet (Flurstücke 1707/14, 1707/18 und 1709/27) Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG vorhanden ist (mittelalter Laubholzbestand aus Gemeiner Birke, Stiel-Eiche und Aspe), der im Rahmen der Waldfunktionskartierung (Bearbeitungsstand 2006) als Wald mit besonderer Immissionschutzfunktion erfasst wurde. Dieser Bestandswald ist jedoch aufgrund von Sturmschäden stark ausgelichtet und daher vor Ort kaum noch erkennbar.

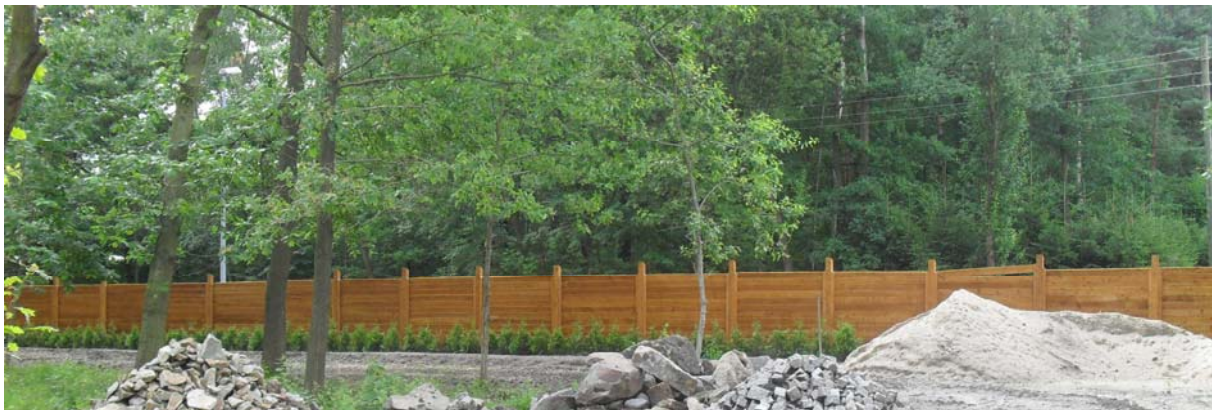


Abbildung 4: Bestandswald mit Sturmschäden im südlichen Plangebiet

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des AaRa-Hotels (außer Flurstück 1765).

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das für die Hotelerweiterung vorgesehene Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzung für Einrichtungen und Anlagen des Hotels ist damit gegenwärtig unzulässig. Als Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung des Standortes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

² Landratsamt Bautzen, 16.01.2014 (AZ: 621.P0872): Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Erweiterung AaRa-Hotel Radeberg"

2.3 Übergeordnete Planungen

In der rechtswirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz/ Niederschlesien vom 04.02.2010 ist gemäß Ziel 9.13 die S95 Ortsumgehung Radeberg (Südmufahrung) als Straßenneubaumaßnahme vorrangig durchzuführen und daher in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als Vorbehaltstrasse Neubau Staatsstraße ausgewiesen. Die Trassenvariante des Regionalplanes führt direkt südlich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbei. Im geltenden Landesverkehrsplan 2025 und Landesentwicklungsplan 2013 ist diese Trasse nicht mehr enthalten und somit gegenwärtig raumordnerisch nicht gesichert. Im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wird die Aufrechterhaltung der Trasse geprüft werden.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Randbereich als Fläche für Wald dargestellt. Die Abweichungen zu den Flächendarstellung des FNP berühren aufgrund ihrer Kleinteiligkeit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt daher redaktionell im Zuge der nächsten FNP-Änderung.

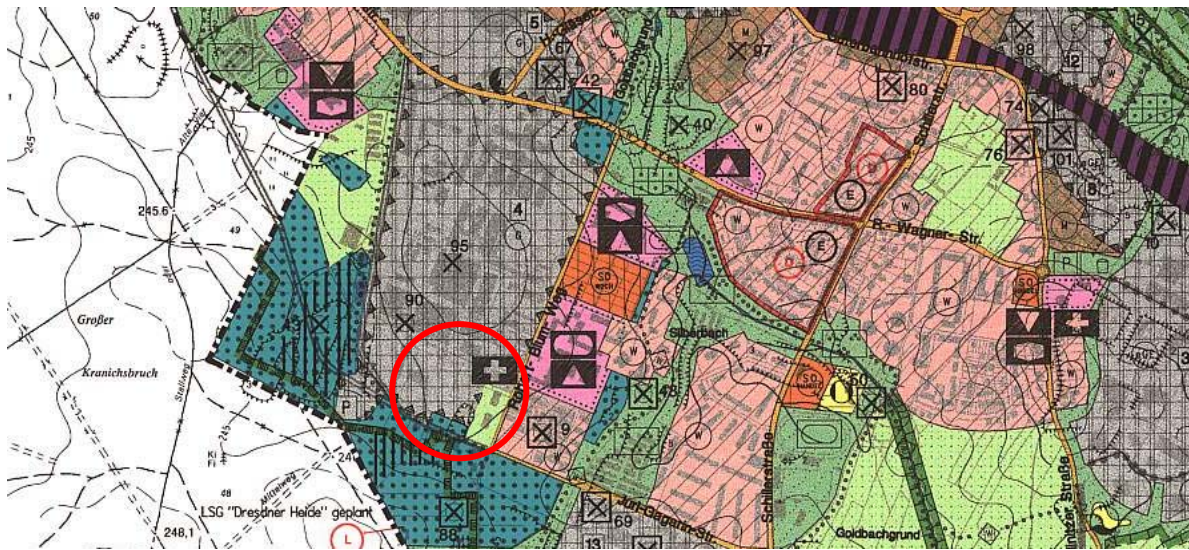


Abbildung 5: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

2.5 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung und bauliche Nutzung innerörtlicher Brachflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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.

3 Begründung der planerischen Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1707/3, 1707/14, 1707/17, 1707/18, 1709/9, 1709/11, T.v. 1709/16, T.v. 1709/17, 1709/22, 1709/24, 1709/25, 1709/27 und 1765 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des ca. 2,2 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Hotel) werden die Bestandsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben, die im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.3 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.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO zulässig, um in diesem Bereich ein unzuträgliches Maß der Verdichtung zu vermeiden und die Bodenversiegelung zu begrenzen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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 Gebäudehöhe von 13,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt wird auch für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen. Sie entspricht der gemittelten Höhe zwischen den Bestandshöhen des bestehenden Hotelgebäudes und der Wohnbebauung der Umgebung. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Radeberg wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur zum offenen Landschaftsraum die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur Geltungsbereichsgrenze großzügig festgesetzt, um dem Bauherrn größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Dadurch soll die ansässige gewerbliche Nutzung in ihrem Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Um den gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschriebenen Waldabstand zu wahren sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Dresdner Heide zu vermeiden, wahrt die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden einen Mindestabstand von 30 m zu Waldbestandsflächen und LSG südlich der Robert-Bosch-Straße.

3.5 Verkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogene vorhandene Robert-Blum-Weg (Flst. 1765) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser ist als Stichstraße ausgebildet und daher gemäß RAS 06 mit einem Wendehammer abzuschließen. Als Bemessungsfahrzeuge für den Wendehammer werden LKW bis 10,0 m Länge / 22 t (Feuerwehr, 3-achsiges Müllfahrzeug) zugrunde gelegt.

Es gilt § 49 SächsBO, wonach die Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst einzuordnen sind. Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist je 2 - 6 Hotelbetten 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je 20 - 30 Hotelbetten 1 Fahrradstellplatz zu schaffen.

3.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs getroffen.

Der Bestandswald im südlichen Plangebiet (Flurstücke 1707/14, 1707/18 und 1709/27) wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung umgewandelt, um aus dem Waldbegriff herauszukommen. Der Altbaumbestand soll dennoch erhalten werden. Die Fläche wird daher als private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Dadurch wird im Plangebiet eine Grünfläche mit lockerem parkartigen Gehölzbestand gesichert.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen sowie zur Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen die Grundstückseinfriedungen an der Robert-Bosch-Straße einen Abstand von mindestens 10 cm zum Erdboden freihalten.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über den direkt anliegenden Robert-Blum-Weg sowie das Flurstück 1765 (öffentlich gewidmet als Straße) vorhanden. Zusätzlich ist die Zufahrt über die Robert-Bosch-Straße geplant. Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO und gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg auf dem Baugrundstück eingeordnet.

4.2 Ver- und Entsorgung

Gas

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas ist über die Bestandsleitung auf dem öffentlich gewidmeten Straßenflurstück 1765 gegeben.

Gas-Hochdruckleitungen bestehen im Robert-Blum-Weg sowie im südlichen Plangebiet entlang der Robert-Bosch-Straße. Diese liegen mittig in einem Schutzstreifen von 4m. *Die Gas-Hochdruckleitung innerhalb des Plangebietes ist durch ein Leitungsrecht zu sichern (LR1).*

Elektroenergie

Leistungsbestand ist im Robert-Blum-Weg und in der Robert-Bosch-Straße (Freileitung) vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes ist über den Leistungsbestand im öffentlich gewidmeten Straßenflurstück 1765 gegeben.

Im östlichen Plangebiet ist am Robert-Blum-Weg auf dem Flurstück 1709/9 eine Umspannstation vorhanden.

Durch das nördliche Plangebiet führt eine Niederspannungskabelleitung zum westlich angrenzenden Flurstück 1707/16. *Diese ist durch ein Leitungsrecht zu sichern (LR3).*

Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Die Erschließung ist gesichert und für zusätzliche Bebauungen erweiterbar.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig bereits erschlossen über die im Robert-Blum-Weg vorhandene Versorgungsleitung. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist der Wasserbedarf für die geplante Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung gesichert.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine von der WVB betriebene Versorgungsleitung (DN 150) mit Trinkwasserhausanschlüssen. Diese ist durch ein Leitungsrecht zu sichern (LR1).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Hydranten im Bereich Robert-Blum-Weg und Robert-Bosch-Straße vorgesehen.

Schmutz- & Niederschlagswasser

Zuständiger Leitungsträger ist der AZV "Obere Röder". In der Robert-Bosch-Straße ist ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden. Im Robert-Blum-Weg und auf dem öffentlich gewidmeten Straßenflurstück 1765 befindet sich jeweils ein Mischwasserkanal. Das Mischwasser wird über die Juri-Gagarin-Straße in die Friedrich-Wolf-Straße transportiert. Hier befindet sich ein Regenüberlauf (RÜ 8).

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden wie im Bestand in die vorhandene Mischwasserleitung auf dem Flst. 1765 eingeleitet. *Auf dem Flurstück 1707/3 befindet sich ein Hausanschluss DN 150, welcher auf den Schacht-Nr. 123221 im Flst. 1432/20 aufbindet. Bei einer Nutzung muss der bauliche Zustand geprüft werden.*

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellflächen und sonstigen Nebenflächen 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 Versicke-

rungsbedingungen vor.³ Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist daher folgendermaßen vorgesehen:

- Das auf dem öffentlich gewidmeten Straßenflurstück 1765 anfallende Niederschlagswasser wird wie im Bestand dem Mischwasserkanal im Robert-Blum-Weg zugeführt.
- Innerhalb der übrigen Plangebietsflächen ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und zu verwerten. Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserleitung in der Robert-Bosch-Straße anzubinden.

5 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planaufstellung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Auswirkungen auf den Wald

Im südlichen Plangebiet (Flurstücke 1707/14, 1707/18 und 1709/27) ist Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG vorhanden (mittelalter Laubholzbestand aus Gemeiner Birke, Stiel-Eiche und Aspe), der im Rahmen der Waldfunktionskartierung (Bearbeitungsstand 2006) als Wald mit besonderer Immissionsschutzfunktion erfasst wurde.⁴

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung erforderlich. Gemäß § 9 SächsWaldG prüft die Forstbehörde bei der durch einen Bauleitplan festgesetzten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG gestellt. *Vor Baubeginn ist für die Waldumwandlung eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG zu beantragen. Vorher ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß §9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB unzulässig.*

Zielsetzung ist dennoch die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes, z.B. mit parkähnlichem Charakter.

Zum Ausgleich für die umzuwandelnden Waldflächen (insg. 5.890 m²) ist gemäß SächsWaldG die Neuanlage von Wald erforderlich. Gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde ist eine Ersatzfläche im Umfang von 2.500 m² aufzuforsten. Das Ausgleichsverhältnis von weniger als 1 : 1 begründet sich darin, dass der bestehende Gehölzbestand der Umwandlungsfläche weitgehend erhalten wird und somit die besonderen und allgemeinen Waldfunktionen weitgehend weiterhin erfüllt werden. Für den erforderlichen Waldersatz wird die Erstaufforstungsfläche auf T.v. Flst. 48 und Teil v. Flst. 50 Gemarkung Truppen, Gemeinde Königswartha herangezogen. Der Umfang der Aufforstungsflächen beträgt insgesamt 0,25 ha. Die Aufforstung wurde bereits umgesetzt.

Der Waldverlust durch die vorliegende Bebauungsplanung kann somit ausgeglichen werden.

Bei einer geplanten Waldumwandlung im Umfang von unter 1 ha ist eine Vorprüfung nach UVPG nicht erforderlich. Die betroffenen Waldflächen liegen in ihrem Umfang deutlich darunter.

Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Waldflächen außerhalb des Plangebietes werden ausgeschlossen durch die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 30 m (Einhaltung Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG).

³ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 27.01.2014 (AZ: 21-3016.30/42/27): Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Erweiterung AaRa-Hotel Radeberg"

⁴ Landratsamt Bautzen, 16.01.2014 (AZ: 621.P0872): Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Erweiterung AaRa-Hotel Radeberg"

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. 1.400 m nördlich 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.

Südlich der Robert-Bosch-Straße in ca. 10 m Entfernung zum Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden in der vorliegenden Bebauungsplanung die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Plangebietsteil in einem Abstand von mindestens 30 m zum Landschaftsschutzgebiet eingeordnet sowie die Gebäudehöhen begrenzt. Außerdem wurde der im südlichen Plangebietsteil vorhandene wertvolle Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Dadurch werden negative Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zum Landschaftsschutzgebiet vermieden. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich mit Fragen des Immissionsschutzes konfrontiert. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung wurden in der vorliegenden Bebauungsplanung ausschließlich mischgebietstypische Gewerbebetriebe für zulässig erklärt, die im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Lärmemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung können dadurch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Verkehr

Mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch das Vorhaben nicht zu rechnen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen können das Verkehrsaufkommen des Plangebietes problemlos aufnehmen.

6 Flächenbilanz

<u>Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:</u>	<u>2,24 ha</u>
davon:	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,62 ha
Verkehrsfläche	0,07 ha
Private Grünfläche	0,55 ha