

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung  
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR091-2020

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 03.12.2020  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

### 5. Änderung B - Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost" - Satzungsbeschluss

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss Stadtrat	08.12.2020	N				
	16.12.2020	Ö				

#### Beschlussvorschlag:

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ i.d.F. vom 07.05.2020 mit red. Änderung vom 10.09.2020, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und den Änderungen in den textlichen Festsetzungen – Teil B wird als Satzung beschlossen. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung in Kraft zu setzen.

Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister

**Begründung:**

Die Änderung der Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet muss in der Nutzungsschablone der Planzeichnung – Teil A erscheinen.

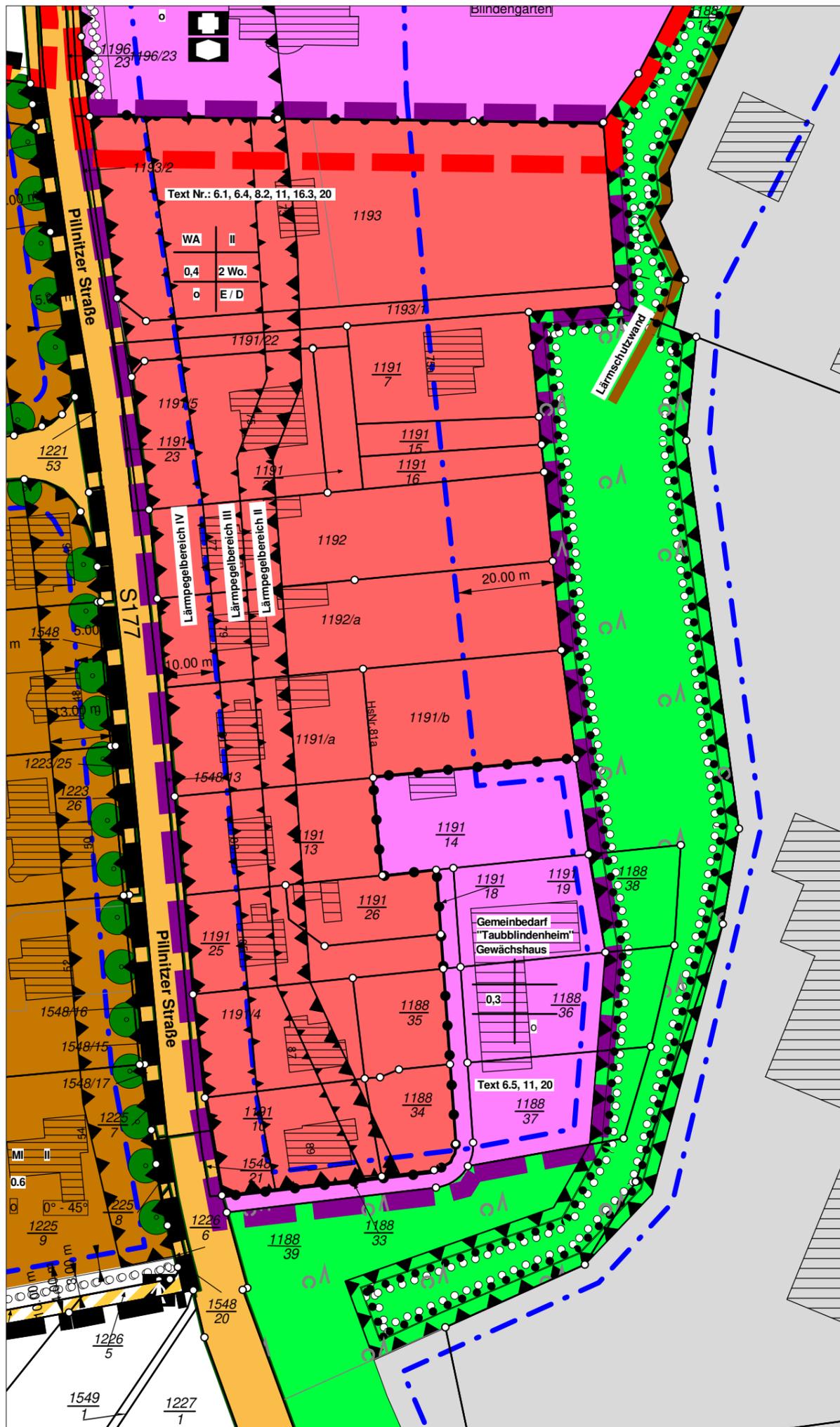
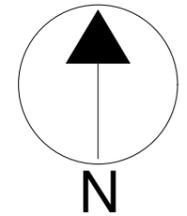
Da dem Satzungsbeschluss der 5. Änderung des B – Planes Nr. 3, Beschluss – Nr. SR065-2020 vom 30.09.2020 diese Planzeichnung – Teil A mit geänderter Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet nicht beigefügt war, muss der Satzungsbeschluss und die In Kraft Setzung der Satzung wiederholt werden.

**Anlage/n**

Rechtsplan - Teil A mit geänderten textl. Festsetzungen - Teil B  
Begründung

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

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Datum</b>	<b>Handzeichen/Name</b>
Bauamt	Zustimmung	03.12.2020	Schellhorn, Uta



**Planzeichenerklärung**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzungstabelle  
 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), z.B. zwei  
 2 Wo. max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig  
 0,4 Grundflächenzahl = 0,4

2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Festsetzungstabelle:

offene Bauweise

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf  
 Zweckbestimmung:  
 "Taubblindenheim" Gewächshaus

4. sonstige Planzeichen

Bemaßung

räumlicher Geltungsbereich 3. Änderung B - Plan Nr. 3

räumlicher Geltungsbereich der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen  
 Umgrenzung der Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Änderungen in den textlichen Festsetzungen**

6.1 - bleibt unverändert gültig

Die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.4 - bleibt unverändert gültig

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den außerhalb der östlichen Baugrenze gelegenen Flächen die Errichtung von Nebengebäuden insbesondere für die Bewirtschaftung von Gartenflächen unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig.

6.5 - geändert

In den Flstck. 1188/33, 1188/37, 1188/36, 1188/19, 1191/14 und 1191/18 Gemarkung Radeberg ist als Nutzung zulässig: Gartenbau zu Therapie- und Beschäftigungszwecken der Heimeinrichtung des Taubblindendienstes e.V. sowie die Bebauung mit einem Glas - Gewächshaus mit Funktionsanbauten (Toilette, Geräteraum u. ä.) von max. 1600 m<sup>2</sup> bei Beachtung der max. zulässigen Grundflächenzahl und einer Firsthöhe von ca. 6,50 m.

8.2 - geändert

Baulicher Schallschutz:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm müssen in den einzelnen Bauflächen die nach außen abschließenden Bauteile der Gebäude mindestens folgende Gesamtbauschalldämmmaße R<sub>w</sub> aufweisen:

- Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB, Büroräume 35 dB
- Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB, Büroräume 30 dB,
- Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume in Wohnungen 30 dB, Büroräume 30 dB.

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Für alle Schlafräume im Plangebiet ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11. - geändert

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Fläche für Gemeinbedarf "Taubblindenheim" - Gewächshaus darf als Ausnahme die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden bis max. 0,8. Die weiteren Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden durch diese Ausnahmeregelung nicht berührt.

16.3 - bleibt unverändert gültig

Auf privaten PKW - Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze 1 Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) auf einer offenen Bodenfläche von mind. 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen. Verwendet werden dürfen nur heimische, standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzliste (Begründung).

20. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des B - Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ haben alle Satzungen und Verordnungen der Stadt Radeberg, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit. Das betrifft z.B. folgende Satzungen und Verordnungen: Abwassersatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung, Gehölzschutzsatzung, Satzung über die Durchführung von Brandverhütungsschauen, Polizeiverordnung, Räum- und Streupflichtsatzung.

Alle nicht geänderten textlichen Festsetzungen des B - Planes Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost", Neufassung i.d.F. 20.04.2004 mit red. Änderung vom 19.09.2004 und der 3. Änderung i.d.F. vom 12.06.2012, mit red. Änderung am 17.08.2017 behalten uneingeschränkte Gültigkeit auch für die 5. Änderung des B - Planes Nr. 3.

**Hinweise der Medienträger**

Die Hinweise der Medienträger sind in die Begründung eingefügt.



Stadt Radeberg

**5. Änderung B - Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost"**

**Satzung**

Maßstab 1 : 1.000

Fassung 07.05.2020 mit red. Änderungen vom 10.09.2020

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“**

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 1. Anlass der Planaufstellung

Mit der erfolgten Änderung der Baugrenze im Rahmen der 4. Änderung des B – Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ ist die Möglichkeit eröffnet, eine Bebauung in zweiter Reihe zu errichten. Die im Ursprungsplan niedrig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15, bezogen auf die Größe der ursprünglichen ungeteilten Grundstücke, würde im Falle einer Nachverdichtung nicht auskömmlich sein. Diese Situation wurde bereits in der 4. Änderung des B – Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ erkannt und mit einer Ausnahmeregelung ein Überschreiten dieser Grundflächenzahl ermöglicht.

Ziel der 5. Änderung des B – Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ ist es, im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer in diesem Bereich, eine allgemeingültige Regelung der Überschreitungsmöglichkeit der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 bis zu 0,4 gemäß § 17 BauNVO für diesen Bereich festzusetzen und hier eine Nachverdichtung der vorhandenen innerstädtischen Bebauung zu ermöglichen.

### 2. Inhalt der Planänderung

#### Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Änderung der textlichen Festsetzung 11 hat das Ziel, im Bereich der sehr großen Wohngrundstücke zwischen der Pillnitzer Straße und dem Lärmschutzwall des angrenzenden Gewerbegebietes eine Nachverdichtung durch Bauen in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Bei dieser gewollten Nachverdichtung wurde der Fokus darauf gelegt, das vorhandene angrenzende Gewerbegebiet durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in seinem Bestand zu gefährden. Über ein Lärmgutachten wurde ermittelt, welcher Mindestabstand zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung gewahrt bleiben muss, so dass beide Nutzungen, geschützt durch einen Lärmschutzwall, an diesem Standort in Nachbarschaft bestehen können.

### 3. Erschließung

Die Erschließung aller Grundstücke ist über die Pillnitzer Straße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche an das Plangebiet angrenzt, gegeben. Auf eine Regelung und Festsetzung privater Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe wurde verzichtet. Hier sind individuelle privatrechtliche Lösungen zu finden und rechtlich bei Bedarf als Grunddienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch rechtlich zu sichern.

#### Hinweise der Versorgungsträger

- Deutsche Telekom:

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom (Hausanschlussleitungen in jedem Grundstück).

Die Anlagen der Telekom sind in der Regel im Gehwegbereich mit 0,5 m Überdeckung und im Straßenbereich mit 0,8 m Überdeckung verlegt. Die vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden und müssen jeder Zeit zugänglich bleiben.

Bei der Anpflanzung von Bäumen mit Abständen von unter 2,50 m von der Stammachse zu Anlagen der Telekom wird der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4 gefordert.

- ENSO NETZ GmbH

- Stromanlagen:

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO Netz GmbH (Hausanschlussleitungen in jedem Grundstück). Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO zu beachten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel.

---

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH erforderlich. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Es kann an dem Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

- Gasanlagen:

Im Bebauungsplangebiet befinden Niederdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.

Die exakte Tiefenlage und der Verlauf der Strom- und Gasanlagen kann von den Eintragungen in den Plänen der ENSO abweichen. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen. Kabel sind zu orten.

Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen der ENSO so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung < 0,60 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzmatten), die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzmatten) zu schützen.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der ENSO GmbH einholen. Ferner ist ein Termin für eine Ortsbegehung zu vereinbaren (Dispatcher in Bautzen, Tel. 03591 / 365 455).

- Städtische Straßenbeleuchtung

In diesem Bereich befinden sich keine Kabel und keine dazugehörigen Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

- Trinkwasser

Bei Baumaßnahmen gelten die „Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen“.

#### 4. Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Pillnitzer Str. Ost“ wurde im Verfahren nach § 13 BauGB begonnen und nach nochmaliger eingehender Prüfung entschied sich der Stadtrat das begonnene Bebauungsplanverfahren nach den Bestimmungen von § 13a BauGB weiterzuführen, da es sich um ein Gebiet innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslage handelt, welches eine Nachverdichtung erfahren soll (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> entspricht. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte auf Grundlage von § 13 BauGB müssen nicht

wiederholt werden, da diese den Anforderungen des Verfahrens auf Grundlage von § 13 a BauGB entsprechen.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht, bzw. nicht wesentlich verändert.

#### 5. Prüfung der Grundfläche

Die Wohnbaufläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B – Planes Nr. 3 weist eine Fläche von 1,62 ha auf. Mit der geänderten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 kann eine Grundfläche von max. 9.720 m<sup>2</sup> entstehen. Somit liegt der Änderungsbereich unter der Begrenzung der Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

#### 6. Umweltprüfung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.