

Große Kreisstadt Radebeul

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71
"Wasapark"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Teil E - Begründung

Geänderter Entwurf
Fassung vom 15.10.2021

Inhalt

0	Vorbemerkung	4
1	Planungserfordernis, Planungsziele sowie Rechtslage	4
1.1	Planungserfordernis und Planungsanlass	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	6
3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
4	Städtebauliches Konzept	7
5	Umweltbelange	8
5.1	Grünordnung	9
5.2	Artenschutz	9
5.3	Baugrund / Versickerungsverhältnisse	11
5.4	Schallschutz	11
5.5	Immissionsschutz bei Abbruchmaßnahmen	12
6	Erschließung	13
6.1	Verkehrerschließung	13
6.1.1	Straßenverkehr	13
6.1.2	Ruhender Verkehr	13
6.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13
6.1.4	Fußgänger und Radfahrer	14
6.2	Stadttechnische Erschließung	14
6.2.1	Trinkwasser	14
6.2.2	Löschwasser	14
6.2.3	Schmutzwasser	14
6.2.4	Niederschlagswasser	14
6.2.5	Stromversorgung	15
6.2.6	Energieversorgung	15
6.2.7	Telekommunikation	15
6.2.8	Abfallentsorgung	15
6.2.9	Straßenbeleuchtung	15
7	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	15
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
7.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	18
7.5	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	18
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	18
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
7.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19

7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	19
7.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	20
7.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	21
7.13	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	21
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	21
8.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	21
8.2	Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	22
8.3	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	22
8.4	Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	23
8.5	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	23
9	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	23
9.1	Denkmalschutz	23
10	Hinweise	23
11	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	23
12	Flächenbilanz	24
13	Quellen / Gutachten	24
14	Anlagen	25
14.1	Entwässerungskonzept	25

0 Vorbemerkung

Die Große Kreisstadt Radebeul liegt im mittleren Elbtal zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Großen Kreisstadt Coswig. Radebeul hatte am 30.11.2020 33.969 Einwohner¹. Das Stadtgebiet umfasst ca. 26 km² Fläche und 10 Stadtteile.

Radebeul liegt im Landkreis Meißen und ist nach den Zielvorstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Die Stadt ist wegen ihrer günstigen Verkehrs- und Standortbedingungen ein attraktiver und beliebter Wohnort. Sie verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten. Südlich wird das Stadtgebiet von der Elbe begrenzt und im Norden schließen sich die durchgrüneten Elbhänge an. Die Ursprungsgemeinde, die der Stadt Radebeul ihren Namen gab, wurde erstmals 1349 urkundlich erwähnt. Seit dem 17. Jahrhundert prägt der Weinanbau die Gemeinden, es entstanden zahlreiche Villen der ehemaligen Weinbergbesitzer, sie prägen die Stadt bis heute. 1924 erhielt Radebeul Stadtrecht und in den Folgejahren wurden viele umliegende Ortschaften eingemeindet. 1935 verschmolzen die beiden Städte Radebeul und Kötzschenbroda. Im Jahr 1995 wurde Radebeul zur Großen Kreisstadt ernannt.

1 Planungserfordernis, Planungsziele sowie Rechtslage

1.1 Planungserfordernis und Planungsanlass

Der Bürokomplex des ‚Wasapark‘ an der Meißner Straße hebt sich durch seine Nutzung, Geschossigkeit und Bauform stark von der umgebenden Bebauung ab. Die Stadt Radebeul möchte das Plangebiet durch Abriss bzw. Umbau der in den 1970er Jahren errichteten Bürogebäude städtebaulich und gestalterisch aufwerten und ein sich in die Umgebung einfügendes Wohngebiet zu entwickeln. Anlass für die Planaufstellung sind konkrete Vorhabenpläne des Eigentümers zur Entwicklung eines Wohngebietes mit einer verdichteten Bebauung und gemischten Nutzungen an der Meißner Straße. Das Baukonzept wurde in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB erforderlich.

1.2 Planungsziele

Vorgesehen ist die Umwandlung des Bürokomplexes in ein Wohnquartier mit einer gemischten Nutzung an der Meißner Straße. Dieses Planungsziel entspricht überwiegend auch dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche darstellt.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Umgebung
- Schaffung von Wohnbauflächen und gemischt genutzten Flächen an der Meißner Straße
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere durch Schallschutzmaßnahmen
- Ein- und Durchgrünung durch Bepflanzung von Freiflächen und Dachbegrünung
- Sicherung einer angemessenen Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 15.03.2017 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul beschlossen.

Das Planverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung. Überplant werden Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden und dessen Bestandteil sind. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), aufgestellt.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht zugelassen. Anhaltspunkte für eine

¹ Statistisches Landesamt Sachsen (2021): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Stand: 30.11.2020

Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², daher wird der entsprechende Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht.

Um die Einbeziehung der Öffentlichkeit zu verbessern, erfolgt die Aufstellung in einem zweistufigen Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorhabenplanes (Fassung vom 20.03.2019) in der Zeit vom 09.05.2019 bis einschließlich 12.06.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.07. - 13.08.2019 durchgeführt. Aufgrund des großen Interesses der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt, in der das Vorhaben und der Umgang mit den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgestellt wurden. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet.

[Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Entwurf am 30.03.2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bestimmt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden wurde das Entwässerungskonzept noch einmal überarbeitet. Da hiervon Festsetzungen betroffen sind, erfolgt nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.](#)

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes von Radebeul, im Stadtteil Radebeul und grenzt im Südwesten unmittelbar an die Gemarkung Serkowitz. Die Entfernung zum Zentrum Radebeul-Ost beträgt etwa 1 km, zum Zentrum Radebeul-West etwa 3 km.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 ‚Wasapark‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die Meißner Straße
- im Osten durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung westlich der Schumannstraße bzw. die Schumannstraße
- im Süden durch die Pestalozzistraße bzw. die Gärten der Bebauung Wasastraße bzw. Riesestraße
- im Westen durch die Wasastraße bzw. die rückwärtigen Gärten der Bebauung östlich der Riesestraße

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Der ‚Wasapark‘ ist mit einem fünf- und zwei sechsgeschossigen sowie einem dreigeschossigen Bürogebäude, einem Sozialbau (ehemalige Kantine), einem Heizhaus, und zwei Archivgebäuden bebaut. Die drei Bürogebäude wurden zwischen 1973 und 1982 für den damaligen VEB Kraftwerksanlagenbau in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet. Die Gebäude wurden bisher nur teilweise saniert, die unsanierten Gebäude stehen teilweise leer und es besteht ein Sanierungsstau. Sie werden gewerblich durch unterschiedliche Firmen genutzt. Der Parkplatz an der Pestalozzistraße gehört ebenfalls zu dem Komplex.

Unmittelbar nördlich angrenzend verläuft die stark befahrene Meißner Straße, hier fährt auch die Straßenbahn. Östlich, südwestlich und westlich grenzt gewachsene Wohnbebauung an, in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise Villen, mit großzügigen Gärten an.

Südlich der Pestalozzistraße grenzt eine Grünfläche an, die das Plangebiet von der dahinter liegenden Kleinbahnstrecke abschirmt.



Lageplan und bestehende Nutzung Wasapark²

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände weist folgende Geländehöhen auf

- im Nordwesten Wasastraße / Meißner Straße ca. 117 m ü NHN
- im Nordosten ca. 118 m ü NHN
- im Südosten Schumannstraße / Pestalozzistraße ca. 111 m ü NHN
- an der Grenze zur Riesestraße ca. 115,5 m ü NHN und
- im Südwesten an der Wasastraße 115 m ü NHN

Es fällt demnach relativ stark nach Süden ab.

Das Gelände ist zum Großteil versiegelt. Der konkrete Versiegelungsanteil kann dem Grünordnungsplan³ entnommen werden.

3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit dem 31.08.2013⁴, setzt den Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Die Stadt Radebeul ist im LEP (Ziel Z 1.3.7) als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig. Die Entfernung zum Oberzentrum Dresden beträgt ca. 12 km. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Coswig und Meißen.

Verdichtungsräume sollen nach Grundsatz G 1.2.1 in ihren Potenzialen für Innovation und Wachstum als überregional bedeutsamen Leistungsträger weiter gestärkt werden.

² IPROconsult GmbH (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘, Entwurf

³ IPROconsult GmbH (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘, Entwurf

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)

Zentrale Orte sind gemäß Ziel Z 1.3.1 so zu entwickeln, dass sie Ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können.

Die geplante Nachnutzung von baulich vorgeprägten Flächen in integrierter Lage entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung, da eine Brachfläche im Sinne von Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 in Anspruch genommen und gleichzeitig im Sinne von Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 die Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermindert wird.

3.2 Regionalplanung

Die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung⁵ weiter ausgeformt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ‚Sichtexponierter Elbtalbereich‘. Der Sichtexponierte Elbtalbereich ist nach Ziel 4.1.2.3 in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Es ist ausgewiesen als Teil eines Gebietes mit herausragenden Sichtbeziehungen zu einem bedeutsamen historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage (Bismarckturm, Spitzhaus). Solche Gebiete sind nach Ziel 4.1.2.1 von sichtverschattender bzw. landschaftsbildzerstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

Die Kulturdenkmale und Sichtbeziehungen werden bei der Planung berücksichtigt, die zulässige Bebauung weist gegenüber dem Bestand eine geringere Gebäudehöhe auf und orientiert sich überwiegend an den Kubaturen der umgebenden Villen- bzw. gründerzeitlichen Bebauung. Beeinträchtigungen durch sichtverschattende bzw. landschaftsbildzerstörende Bebauung sind nicht zu befürchten, sondern durch die Planung werden bestehende Beeinträchtigungen aufgrund der großmaßstäblichen Bebauung vermindert.

Südlich des Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet ‚vorbeugender Hochwasserschutz‘ an, mit der Funktion Anpassung von Nutzungen - geringe Gefahr. Die jeweils zulässigen Nutzungen sollen gemäß Grundsatz 4.1.4.7 an die bei Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Das Plangebiet liegt aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Rechnung getragen.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan⁶ der Stadt Radebeul ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB als aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt gelten. Der Anteil des Urbanen Gebietes unterschreitet den Darstellungsmaßstab.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen oder in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne oder sonstige Planungen an.

4 Städtebauliches Konzept

Im Bestand wird das Plangebiet zur Meißner Straße hin durch drei großmaßstäbliche Bürogebäude aus den 1970er Jahren mit ergänzenden Funktionsbauten geprägt, die sowohl hinsichtlich der Dimensionierung als auch der Höhenentwicklung mit bis zu sechs Geschossen in einem harten Kontrast zur Umgebungsbebauung stehen; die Gebäuderiegel schließen zudem einen Quartierszugang von der Meißner Straße aus. Der Gebäudebestand unterliegt durch einen nachhaltigen Leerstand einem weitgehenden Funktionsverlust. Die überwiegend befestigten Freibereiche setzen sich zur Pestalozzistraße hin mit einem großflächigen Parkplatz fort.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung ist eine in Maßstab und Nutzung an das Umfeld angepasste Bebauung, die Reduzierung der Versiegelung und die Durchgängigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit vorgesehen. Damit wird das Plangebiet sowohl baulich als auch stadträumlich wieder in das Stadtgefüge eingebunden.

⁵ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung, wirksam seit 17.09.2020

⁶ Stadt Radebeul (2006): Flächennutzungsplan wirksam seit 05/2006

Voraussetzung dafür ist der weitgehende Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz. Lediglich das ‚Blaue Haus‘ an der Meißner Straße soll erhalten, jedoch tiefgreifend umgestaltet werden. Der Gebäuderiegel, in dem auch das Stadtarchiv etabliert ist, schirmt das Quartiersinnere vom Verkehrslärm ab und trägt dort wesentlich zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Im Zuge der Umgestaltung wird der Baukörper auf vier Geschosse zurückgebaut und durch ein von der Hauptfassade zurückgesetztes Staffelgeschoss ergänzt. Die künftige Höhenentwicklung korrespondiert mit der straßenbegleitenden Umgebungsbebauung; dieses städtebauliche Ziel wird auch durch eine horizontale Fassadengestaltung unterstützt, die Erdgeschosszone, Obergeschosse und Staffelgeschoss akzentuiert. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist ein öffentlicher Durchgang vorgesehen, der in Fortsetzung der verlängerten Riesestraße eine direkte Fußgängerverbindung zur Meißner Straße schafft. In den Obergeschossen sind teilweise auch Wohnungen vorgesehen. Neben dem ‚Blauen Haus‘ wird an der Meißner Straße ein viergeschossiger Solitärebau für gemischte Nutzungen entstehen; dabei wird das oberste Geschoss ebenfalls als Staffelgeschoss ausgebildet. Durch Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen von beiden Gebäuden öffnet sich das Quartier zum Straßenraum hin und trägt zu dessen Belebung bei.

Zur Erschließung der geplanten Neubebauung wird das Quartier durch eine verkehrsberuhigte Straße zwischen Wasa- und Schumannstraße gequert, die auch an die Riesestraße anbindet und damit eine hohe Durchlässigkeit des gesamten Quartiers für Bewohner und Öffentlichkeit gewährleistet. Entlang der verkehrsberuhigten Straße werden auch Stellplätze für das Karl-May-Museum, Besucherstellplätze sowie in begrenztem Umfang Stellplätze für die Mieter entstehen. Der überwiegende Teil der für die gesamte Bebauung erforderlichen Stellplätze wird jedoch in Tiefgaragen angeordnet. Damit wird der fließende und ruhende Verkehr im Plangebiet so weit als möglich begrenzt und auch die Voraussetzung für eine großzügige Durchgrünung des neuen Quartiers mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die entlang der neuen Erschließungsstraße sowie an der Pestalozzistraße geplanten Einzelgebäude nehmen hinsichtlich Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung charakteristische Merkmale der angrenzenden Wohnquartiere auf. Dabei vermitteln die beiden unmittelbar südlich des ‚Blauen Hauses‘ für eine gemischte Nutzung vorgesehenen Gebäude mit jeweils vier Geschossen und einem zusätzlichen Staffel- bzw. Mansardgeschoss zwischen dieser Dominante und der südlich bis zur Pestalozzistraße vorgesehenen Wohnbebauung: diese Wohngebäude werden jeweils dreigeschossig mit einem zusätzlichen Mansard- oder Staffelgeschoss ausgeführt. Durch die vorgesehene Abfolge von Mansard- und Staffelgeschossen wird der jeweilige Abschluss der Gebäudezeilen betont und eine rhythmisierte Dachlandschaft entstehen. Bei der Gestaltung der Wohngebäude werden prägende Elemente der ‚Gestaltungsanleitung Villengebiet Nieder- und Oberlößnitz‘ wie klar abgesetzte Erdgeschossfassaden, Eckbetonungen und stehende Fensterformate aufgegriffen; die Fassaden im Plangebiet werden in hellen bis mittleren Erd- und Grautönen gehalten.

Die Einzelhausbebauung sowie die Erdüberdeckung der durch Tiefgaragen unterbauten Freibereiche ermöglichen eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes einschließlich der Bepflanzung mit Bäumen. Die quartierprägende Eiche an der Pestalozzistraße wird in eine neue Grünfläche eingebettet. Sämtliche Flachdächer sowie die Flachdachbereiche der Mansardgeschosse werden begrünt. Soweit dies aufgrund der Anordnung von Fenster- und Türöffnungen möglich ist, sollen auch Fassadenabschnitte partiell begrünt werden. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei, sondern haben auch eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet zur Folge.

5 Umweltbelange

Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachplanungen und Gutachten erarbeitet:

- Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung

Die Untersuchungsergebnisse werden nachstehend kurz beschrieben bzw. sind im gebotenen Umfang in den Festsetzungen des Planentwurfes berücksichtigt. Für detaillierte Ausführungen zu den Grundlagen wird auf die als Quellen aufgeführten Fachgutachten verwiesen.

5.1 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan⁷ erarbeitet, der den derzeitigen Zustand des Plangebietes erfasst und grünordnerische Maßnahmen für die zukünftige Gebietsentwicklung vorschlägt.

Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope finden sich nicht im Plangebiet.

Folgende Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen
- Entwicklung einer Fläche mit artenreichem Ruderalsaum
- [vollständige](#) Versickerung von Niederschlagswasser [im Urbanen Gebiet und](#) in den Allgemeinen Wohngebieten
- wasserdurchlässige Ausführung von Flächenbefestigungen (Stellplätze und Wege)
- Baumpflanzungen und Entwicklung von Pflanzflächen sowie Gehölzstrukturen an Grundstücksgrenzen
- Dachbegrünung auf allen Dächern und Mindestüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen, Fassadenbegrünung

Nach Maßgabe der Gegenüberstellung des Anteils überbauter bzw. versiegelter Flächen im Istzustand und nach Umsetzung der Planung wird dieser reduziert.

5.2 Artenschutz

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁸ erarbeitet. Das Vorgehen und die Ergebnisse werden in Auswertung dessen nachfolgend kurz zusammengefasst. Im 2. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die als relevant ermittelten Arten. Die Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigt dabei auch eventuell notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen. In einem 3. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG. Für weiterführende Aussagen zur Methodik und den Ergebnissen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Im Frühjahr / Sommer 2019 wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Planareal potenzielle Lebensstätten auf das Vorkommen geschützter Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse untersucht. Es erfolgten mehrere im Tag- und Nachtbegehungen im Zeitraum von Mai bis September 2019.

Die Biotopausstattung wird als Siedlungsbiotope der Gewerbegebiete mit städtisch geprägten Grünflächen der Wohngebiete sowie Verkehrsflächen / Parkplätze eingestuft. Merkmale von Offenlandbereichen mit unbedeckten Flächen bzw. einer offengelassenen natürlichen Sukzession finden sich nicht. Artenschutzfachliche Bedeutung haben insbesondere die Fassaden der Mehrzweckgeschossbauten sowie die Ruderalflächen mit den bestehenden Großbäumen als biotopvernetzende Elemente sowie als Nahrungshabitat.

Die Untersuchung kam hinsichtlich der einzelnen Arten zu folgenden Ergebnissen:

Europäische Vogelarten

Maßgeblich kommen weit verbreitete Vogelarten bzw. Kulturfolgerarten vor. Die extensiv genutzten rückseitigen Grünflächen werden von Baum- und Freibrütern als Bruthabitate genutzt. Die Gebäudbereiche bieten mit ihren Fassadenstrukturen Nischen und Halbhöhlen. Der Untersuchungsraum bietet nachweislich Habitate für folgende acht Vogelarten: Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Ringeltaube und Turmfalke. Bei Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Mauersegler besteht Brutverdacht, lediglich beim Haussperling gelang ein Brutnachweis. Die übrigen sind nachgewiesene Nahrungsgäste.

Als streng geschützte Arten sind davon der Grünspecht und der Turmfalke eingestuft. Arten des Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Unter Einbeziehung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen können die Zugriffsverbote gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vollständig abgewendet werden. Die Zugriffsverbote gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 3 (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nicht vollständig abgewendet werden, so

⁷ IPROconsult GmbH (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘, Entwurf

⁸ IPROconsult GmbH (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘

dass diesbezüglich für die Artengruppen der Höhlenbrüter mit Brutplatzbindung und der in Verbund brütenden Arten ein entsprechender **Ausnahmeantrag** gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu stellen ist.

Fledermausarten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der Ermittlung von potenziellen Fledermausquartieren sowie sonstiger Ruhestätten der Artengruppe erfolgte eine Kontrolle der Gebäude im Plangebiet. Es wurde auf die aktuelle und einmalige Nutzung der Gebäude als Habitat für die geschützte Artengruppe der Fledermäuse entsprechend ihrer Lebensraumnutzung geachtet. Die Nutzung der Gebäudebereiche durch Fledermäuse als Winterquartier sowie als Wochenstube kann aufgrund der räumlichen Bedingungen und der ungünstigen thermischen Ausgangslage ausgeschlossen werden. Die Strukturen sind potenziell als Sommerquartier geeignet.

Während der Detektor-Begehungen konnte das Vorkommen der Fledermausart Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Die Art nutzt das Vorhabengebiet als Jagdhabitat. Entsprechend ihres arttypischen Verhaltens ist eine Nutzung der räumlich im Zusammenhang mit dem Nahrungshabitat stehenden Gebäude als Hangplätze, trotz fehlender Nachweise nicht vollständig auszuschließen.

Alle Fledermausarten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

Unter Einbeziehung der nachfolgend genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Zugriffsverbote gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 2 (Störungsverbot) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vollständig abgewendet werden. Die Zugriffsverbote gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist für ein mögliches Fangen und Entnehmen von Tieren zu deren Schutz im Falle des Vorkommens von Hangplätzen zusätzlich ein **Antrag auf Befreiung** gemäß § 67 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bei der zuständigen Fachbehörde erforderlich.

Zauneidechse (Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie)

Während der durchgeführten Begehungen konnte kein Nachweis zum Vorkommen der geschützten Reptilienart Zauneidechse erbracht werden.

Aufgrund des Fehlens der Art werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbote) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Gruppe der Reptilien nicht erfüllt. Aus diesem Grund werden auch die Verbotstatbestände gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Maßnahmen

Zur Vermeidung der Tötung und Störung von Individuen sowie der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Artengruppen sind folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Abwendung des § 44 BNatSchG erforderlich:

- S 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln / außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse
- S 2 Durchführung der Arbeiten gemäß der Bauzeitenregelung und nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- S 3 Gehölzschutzmaßnahmen
- V 1 Ökologische Baubegleitung
- V 2 Beginn und Einstellung der Arbeiten – zeitliche Regelung in den Sommermonaten
- M 1 Bautabuzonen und Habitatkorridore
- M 2 Wiederherstellung aller Flächen nach Beendigung der Bautätigkeiten durch Neupflanzungen von Großbäumen
- M 3 Durchgrünung des Planareals im Sinne der Wiederherstellung der Nahrungshabitate
- A 1 Wiederherstellung von Reproduktionsstätten für Brutvögel mit Brutplatzbindung
- A 2 Bereitstellung von Nistplätze entsprechend dem Verlauf des Bauabschnittes für die Brutvögel
- CEF1 Bereitstellung von Quartierstrukturen für Fledermäuse

Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) neben dem Baugenehmigungsverfahren steht und stets zu beachten ist. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

Im Fazit erfolgt durch das Vorhaben in Bezug auf die Habitatnutzung der lokalen Population der Fledermäuse und Vögel kein erheblicher lebensraumeinschränkender Verlust der im Zusammenhang stehenden ökologischen Funktion der Gesamtlebensräume.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sowie unter Voraussetzung der Einhaltung und Umsetzung der oben stehenden, aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommenen, Maßnahmen liegt eine Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 - 5 BNatSchG bezüglich der Fortpflanzungsstätten der im Frühjahr bis Sommer 2019 nachgewiesenen Brutvogelarten Haussperling und den potenziellen Brutvogelarten Mauersegler und Hausrotschwanz sowie für die potenzielle Entnahme der festgestellten Zwergfledermaus von Hangplätzen im Zuge des Baufortschrittes vor. Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 sowie § 67 BNatSchG ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde (Landkreis Meißen) zu beantragen.

5.3 Baugrund / Versickerungsverhältnisse

Für den Geltungsbereich sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt, welche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen sind.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung⁹ erstellt, der unter anderem Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes trifft. Die relevanten Aussagen werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Für detailliertere Aussagen wird auf das Gutachten verwiesen.

Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Baugrundverhältnisse vorhanden:

- im Norden stehen unter erkundeten anthropogenen Auffüllungen bis 1,8 m Dicke steht (bis zu den Erkundungsendtiefen bei 5,0 m) pleistozäner Flusssand (Sand) an
- im Süden stehen unter erkundeten anthropogenen Auffüllungen bis 2,7 m Dicke pleistozäner Tallehm / Talsand (Sand, schluffig bis stark schluffig und Schluff, sandig) bis 4,0 m Tiefe an, darunter lagert bis zu den Erkundungsendtiefen pleistozäner Flusssand (Sand)

Es ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel der Elbtalau vorhanden. Grundwasserleiter sind die Flusssande und Flusskiese. Grundwasserstauer ist der kreidezeitliche Mergelstein. Fließrichtung ist Südwesten. Grundwasser wurde bis in eine Tiefe von 5 m nicht angetroffen. Nach der Grundwasserisohypsenkarte des LfULG ist mit einem Grundwasserstand bei ca. 104,5 - 105 m ü NHN zu rechnen (Datengrundlage von 2016), dies bedeutet ca. 6 - 12 m unter Gelände. Da die Unterkante der Tiefgaragenkonstruktion bei ca. 109,50 m ü NHN und damit ca. 4 m oberhalb des Grundwasserspiegels liegt, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit dem Extremhochwasser im August 2002 sowie im Juni 2013 nicht überflutet. Der Standort liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird ausgesagt, dass die Flusssande für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und von einem kf-Wert von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s ausgegangen werden kann. Der Tallehm/Talsand im südlichen Bereich ist bis 4,0 m Tiefe nicht für die Versickerung geeignet.

Unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen, geplanter Bebauung und Tiefgaragen werden in der Erschließungsplanung vier Standorte für Versickerungsanlagen festgelegt, einer im Urbanen Gebiet und drei in den Allgemeinen Wohngebieten. Damit kann insgesamt eine vollständige Versickerung des in den Baugebieten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers gesichert werden (siehe Kapitel 6.2.4).

Geotechnische Angaben unter anderem zur Versickerungsfähigkeit im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen können erst im Rahmen einer Hauptuntersuchung und nach weiteren Baugrundaufschlüssen/-prüfungen erarbeitet werden. Weiterhin wird zur dauerhaften Verifizierung der tatsächlichen Grundwasserverhältnisse die Installation einer Grundwassermessstelle (Grundwasserpegel) empfohlen. Zur Minimierung des Baugrundrisikos wird eine geotechnische Hauptuntersuchung sowie im Anschluss daran eine geotechnische Fachbaubegleitung dringend empfohlen.

5.4 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die stark befahrene Meißner Straße / die Staatsstraße 82. Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹⁰ erarbeitet.

⁹ Ingenieurbüro Köbsch (2019): Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung, Wasapark Wasastraße in Radebeul

¹⁰ Müller-BBM GmbH (2021): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘ in Radebeul, Bericht Nr. M153093/02

In der Untersuchung wurden die Verkehrsgeräuschemissionen untersucht und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) beurteilt. Betrachtet wurden Verkehrslärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr (Straßenbahn) auf der nördlich angrenzenden Meißner Straße, der südlich verlaufenden Bahnstrecke Dresden - Meißen sowie der Kleinbahn auf der Pestalozzistraße. Sonstige relevante Lärmquellen wie Gewerbe bzw. Sport- und Freizeitanlagen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Weiterhin wurden die Tiefgaragenrampen und die oberirdischen Stellplätze und deren Auswirkungen hinsichtlich der Anforderungen der TA Lärm beurteilt.

Immissionen

Im Ergebnis der Untersuchung ist der Verkehrslärm maßgebend, wobei die höchsten Beurteilungspegel an den Fassaden an der Meißner Straße auftreten. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Meißner Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005

- für Urbane Gebiet (ersatzweise Heranziehung Werte Mischgebiet) 60 / 50 dB(A) und
- für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A))

an den verkehrszugewandten Fassaden im Tagzeitraum (06:00 - 22:00 Uhr) um bis zu 13 dB und im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um bis zu 15 dB überschritten.

An den Fassaden an der Meißner Straße werden im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschritten. Da in diesen Bereichen eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, sind diesbezüglich keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Durch die Nutzung der Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze sind an den nächstgelegenen Wohngebäuden der Umgebung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. An den geplanten Wohngebäuden werden durch die Tiefgaragenrampen jedoch Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erreicht, die Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände kommen aus städtebaulichen Gründen bzw. aufgrund der Entfernung der Bahnstrecke nicht in Betracht. Die Anordnung der fast geschlossenen Bebauung entlang der Meißner Straße stellt zumindest eine gewisse Abschirmung für die abgewandten Fassaden bzw. dahinter liegenden Bereiche dar.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an fast allen Fassaden müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Sie müssen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in der DIN 4109 beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Die Fassaden sind in einem Beiplan gekennzeichnet und mit den entsprechenden Außenlärmpegeln bezeichnet. Als schutzbedürftige Räume gelten Aufenthalts- und Schlafräume.

Darüber hinaus sind Räume mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer sowie Schlafräume in Beherbergungsstätten) nicht an den besonders belasteten Fassaden, die im Beiplan 2 gekennzeichnet sind, anzuordnen. Wenn diese Räume nicht über ein zu öffnendes Fenster an einer anderen Fassade verfügen, sind diese Räume mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternativ kann der Schutz durch andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen wie Loggien mit Außenverglasung oder Prallscheiben erfolgen, wenn damit der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in der Nachtzeit eingehalten werden kann.

Da die schallabschirmende Wirkung der Bebauung an der Meißner Straße berücksichtigt wurde, muss sichergestellt werden, dass in den südlich angrenzenden Baufeldern schutzbedürftige Räume erst errichtet werden dürfen, wenn die Baukörper an der Meißner Straße vollständig hergestellt worden sind.

Mit diesen Maßnahmen können unzulässige Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Für detailliertere Aussagen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

5.5 Immissionsschutz bei Abbruchmaßnahmen

Bei den Abbruchmaßnahmen sind, insbesondere unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, die Anforderungen an die Luftreinhaltung durch geeignete Maßnahmen einzuhalten. Da mit Staubentwicklung zu rechnen ist, werden Anforderungen zur Emissionsminderung gestellt, die die

Gefährlichkeit der Stäube, den zu erwartenden Emissionsmassenstrom, die zu möglichen meteorologischen Bedingungen und die Umweltbedingungen berücksichtigen.

Gemäß § 1 BImSchG sollen Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Die Forderungen ergeben sich aus den Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 22 BImSchG. Danach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (im vorliegenden Fall Staub), die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden. Gemäß § 11 Abs. 1 der SächsBO sind Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

Die Landesdirektion Sachsen ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten zu informieren und nach TRGS 519 zu verfahren, da teilweise Asbest verbaut wurde. Die Erstellung eines Abbruchkonzeptes und die nachweisliche Freigabe durch die untere Immissionsschutzbehörde erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Darauf wird auf dem Rechtsplan ergänzend hingewiesen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Meißner Straße, die als Staatsstraße S 82 klassifiziert ist und eine wichtige übergeordnete Verbindung, unter anderem nach Dresden und Coswig, darstellt.

Im Weiteren grenzt das Plangebiet an umgebende Quartiersstraßen - im Südosten an die Schumannstraße, im Süden an die Pestalozzistraße und im Nordwesten an die Wasastraße an. Erschlossen wird das Plangebiet über die angrenzenden Straßen und über die geplante Erschließungsstraße, die eine Verbindung von der Wasastraße zur Schumannstraße herstellt und die Riesestraße einbindet. Für die neue Erschließungsstraße ist eine öffentliche Widmung vorgesehen.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von ca. 7,45 m vorgesehen und einem einseitigen Gehweg von 1,80 m Breite.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) für Bewohner, Mitarbeiter, Kunden etc. sind auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Für ca. 140 Wohnungen und 4.800 m² Mietfläche Büro sind unter Berücksichtigung des Abminderungsfaktors durch den guten ÖPNV-Anschluss ca. 240 Stellplätze erforderlich.

Der Stellplatznachweis erfolgt überwiegend über drei Gemeinschaftstiefgaragen (ca. 220 Stellplätze):

- die Tiefgarage für MU und WA 1 wird von der Erschließungsstraße, unmittelbar hinter der Anbindung von der Wasastraße erschlossen und unterquert die Erschließungsstraße
- die Tiefgarage für die nördlichen drei Gebäude des WA 2 wird südlich dieser von der Erschließungsstraße erschlossen
- die Tiefgarage für die drei Gebäude im Süden des WA 2 wird von der Pestalozzistraße erschlossen

Darüber hinaus werden einzelne oberirdische Stellplätze für die Nutzungen im Urbanen Gebiet an der Erschließungsstraße angeordnet (neun nördlich und zehn östlich).

An der öffentlichen Erschließungsstraße werden östlich zwölf Besucherstellplätze für das Plangebiet straßenbegleitend in Senkrechtaufstellung eingeordnet. Ebenfalls in Senkrechtaufstellung werden im Südosten der Erschließungsstraße ca. 18 Stellplätze eingeordnet, die als Besucherstellplätze für das Karl-May-Museum dienen sollen.

Es ist geplant, in Abstimmung mit und entsprechend der Netz Voraussetzungen des örtlichen Versorgers, E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes in den Tiefgaragen für die Bewohner und auf den Stellplatzflächen für die Öffentlichkeit anzuordnen.

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Meißner Straße besteht Anschluss an das regionale Liniennetz der Straßenbahn Linie 4 (Dresden - Radebeul - Coswig - Weinböhla). Weiterhin verkehrt an der Pestalozzistraße die Buslinie 476 (Dresden - Radebeul - Meissen). Der Bahnhof Radebeul-Ost liegt in ca. 1 km Entfernung südöstlich vom Plangebiet und ermöglicht Anschluss an das regionale S-Bahnnetz der Linie S1 sowie das überregionale Regionalbahnnetz.

Der Anschluss des Standortes an den Öffentlichen Personennahverkehr ist somit sehr gut.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Meißner Straße, Schumannstraße und Wasastraße sind beidseitig Gehwege vorhanden. Die Pestalozzistraße und die Riesestraße sind nur einseitig mit einem Gehweg ausgestattet. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist auf der Süd- bzw. Westseite ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von ca. 1,80 m geplant.

Separate Radwege sind, bis auf Radfahrstreifen an der Meißner Straße, in dem Quartier nicht vorhanden.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Zum Entwurf wurde eine Erschließungsplanung¹¹ erarbeitet. Die Erschließungspläne zu Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgung sind Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die nachfolgenden Aussagen berücksichtigen den aktuellen Stand der Erschließungsplanung (Vorplanung) sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.

6.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Anbindung an das vorhandene Netz der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH (WSR). In der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße wird eine neue Trinkwasserleitung verlegt. Ein Ringschluss zwischen der Schumannstraße und der Wasastraße ist wegen der Überfahrt Tiefgarage nicht möglich, sondern erfolgt nur Zwischen Riesestraße und Schumannstraße. Für die Netzerweiterung ist zwischen dem Bauherrn und der WSR eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

6.2.2 Löschwasser

Aufgrund des Bestandes bzw. der Planung von Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen wird ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass dieser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz und über Hydranten gedeckt werden kann.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist durch die angrenzenden Straßen und die geplante Erschließungsstraße gegeben.

6.2.3 Schmutzwasser

Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung ist die Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH (WSR). Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird separat in einem in der Erschließungsstraße neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal gesammelt und in die vorhandenen Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet.

6.2.4 Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt über Quer- und Längsgefälle und Straßenabläufe, die an den neuen Kanal angebunden werden, [der in die öffentliche Kanalisation der Schumannstraße einbindet](#).

[Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Dachbegrünung zurückgehalten, dann gesammelt, Rigolen zugeführt und dort versickert. Unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen, geplanter Bebauung und Tiefgaragen werden in der Erschließungsplanung vier Standorte für Versickerungsanlagen festgelegt, einer im Urbanen Gebiet und drei in den Allgemeinen Wohngebieten. Die Rigolenstandorte können zur Wartung auch angefahren werden.](#)

[Damit kann insgesamt eine vollständige Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers gesichert werden. Aufgrund des höheren Versiegelungsanteils und der Bestandsbauten im Urbanen Gebiet, ist es erforderlich, einen Teil des hier anfallenden Niederschlagswassers in die Versickerungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten zu leiten. Dabei muss die Erschließungsstraße gequert werden. Dies kann im Erschließungsplan und im als Anlage beigefügten Entwässerungskonzept nachvollzogen werden.](#)

[Für die vier Rigolenstandorte sind im Rechtsplan insgesamt drei Maßnahmenflächen M 2 festgesetzt. Hier kann das Wasser über Versickerungsanlagen mit Kastenrigolen versickert werden. Über diese Maßnahmen kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und dem Grundwasserkörper](#)

¹¹ IPROconsult GmbH (2021): Erschließungsplanung (Vorplanung), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 Wasapark in Radebeul

wieder zugeführt werden. Dies stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist festgesetzt. Für die Versickerung ist jeweils eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über das Geotechnische Gutachten zur Voruntersuchung erbracht (siehe Kapitel 5.3). Diese sind für die festgelegten Standorte im Laufe der weiteren Planung zu vertiefen.

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sollen zudem wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

6.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll wie bisher über eine Umspannstation erfolgen. Der zukünftige Standort ist am Straßenanschluss Riesestraße vorgesehen. Die Zuführung (Mittelspannung) erfolgt wie bisher über die Riesestraße durch die Stadtwerke Elbtal / ENSO. Die Stromversorgung der Grundstücke erfolgt über Niederspannungskabel im Bereich der Erschließungsstraße.

Es ist geplant, in Abstimmung und entsprechend der Netz Voraussetzungen des örtlichen Versorgers, E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes in den Tiefgaragen für die Bewohner und auf den Stellplatzflächen für die Öffentlichkeit anzuordnen.

6.2.6 Energieversorgung

Für den Standort wurde ein Energiekonzept in Zusammenarbeit mit der HTW Dresden erstellt. In Auswertung dessen ist eine dezentrale Lösung mit einer Kombination aus Solarthermie, Photovoltaik sowie ergänzend dezentralen Blockheizkraftwerken vorgesehen. Alternativ wäre eine zentrale Wärmeversorgung über eine Wärmezentrale in der Tiefgarage im WA 2 und ein Nahwärmenetz in der Erschließungsstraße möglich.

Ein Anschluss an das Gas-Netz der ENSO ist derzeit nicht vorhanden, wäre aber über die vorhandenen Leitungen in der Wasastraße, Riesestraße oder Schumannstraße möglich.

6.2.7 Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung über das in den angrenzenden Straßen bestehende Leitungsnetz erfolgen kann.

6.2.8 Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern, hier dem ‚Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal‘.

Die Erschließungsstraße wird ausreichend dimensioniert, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren zu werden. Auf den Grundstücken bzw. an den Müllbehälterstandorten ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorgesehen.

Die Errichtung von Wertstoffsammelbehältern ist innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich; die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

6.2.9 Straßenbeleuchtung

Die Erschließungsstraße erhält eine öffentliche Beleuchtung im Gehwegbereich.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die südlich und östlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Teilflächen des Plangebietes werden nach Maßgabe der Planungsziele als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; außerdem sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen wie z. B. Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Das Plangebiet besitzt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Radebeul keine zentrale Versorgungsfunktion. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entspre-

chend der Radebeuler Liste nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 100 m² („Nachbarschaftsladen Radebeul“ gemäß Nahversorgungskonzept Radebeul 2015) zugelassen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Gebiete sollen nach den städtebaulichen Zielen und entsprechend der Umgebung primär dem Wohnen mit einer begrenzten Besucherfrequenz vorbehalten werden. Verwaltungsnutzungen finden zudem in der an die Meißner Straße angrenzenden und als Urbanes Gebiet festgesetzten Teilfläche des Plangebietes geeignetere Standortbedingungen vor. Tankstellen sind von ihrem Erscheinungsbild regelmäßig nicht geeignet, sich in die städtebauliche Figur eines ruhigen innerstädtischen Wohnquartiers einzufügen. Ihre besonderen Anforderungen an Erschließungsanlagen, Außendarstellung mit Werbeanlagen und technische Einrichtungen sowie nicht zuletzt die Vorsorge im Hinblick auf den Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden sollen. Dies trifft in ähnlicher Weise auch auf Gartenbaubetriebe zu, die mit den Zielen für die Entwicklung des Plangebietes ebenfalls nicht vereinbar sind.

Urbane Gebiete (6a BauNVO)

Der an die Meißner Straße angrenzende Teilbereich des Plangebietes wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Diese Vorgabe trägt der aus städtebaulichen Gründen angestrebten Nutzungsmischung aus öffentlichen Einrichtungen, Handel, Gewerbe, Wohnen etc. Rechnung.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Läden zur Versorgung des Gebietes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Radebeuler Liste jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 100 m² („Nachbarschaftsladen Radebeul“ gemäß Nahversorgungskonzept Radebeul 2015) zugelassen. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Allgemeinen Wohngebieten verwiesen. Ergänzend gilt es festzuhalten, dass für die Erdgeschosszonen entlang der Meißner Straße eine möglichst kleinteilige und differenzierte Nutzung wünschenswert ist.

Die in Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen wären weder mit dem Gebietscharakter noch mit den städtebaulichen Zielen der Planung vereinbar. Außerdem wird aufgrund der Verkehrslärmbelastung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zur Meißner Straße hin eine Wohnnutzung ausgeschlossen; ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 und 7.10 verwiesen. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß sowie die Gebäudehöhe bestimmt. Mit diesen Vorgaben wird das Maß der baulichen Nutzung auch ohne die Festsetzung von Geschosshöhen (GFZ) hinreichend bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und / oder versiegelt werden darf:

- Für die Allgemeinen Wohngebieten wird eine entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; dies entspricht 40 % der jeweils maßgebenden Grundstücksfläche. Mit dieser Vorgabe wird ein hinreichender Freiflächenanteil im Sinne eines angemessenen Wohnumfeldes gewährleistet.
- Für das Urbane Gebiet wird entsprechend des konkreten Vorhabens eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgegeben; dies entspricht 60 % der jeweils maßgebenden Grundstücksfläche. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete von GRZ 0,8 deutlich unterschritten.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Grundstücksunterbauungen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird nicht eingeschränkt. Damit werden sowohl erforderliche bzw. gestalterisch gewünschte Flächenbefestigungen beispielsweise für Wege, das Gebäudevorfeld zur Meißner Straße hin und Terrassen als auch die Freiflächenunterbauung durch die vorgegebenen Tiefgaragen ermöglicht. Sofern Baugrundstücke bereits vor der Bebauung parzelliert werden sollten, kann im Einzelfall eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen werden; in diesem Fall muss eine bauordnungsrechtliche Regelung (Eintragung von Flächenbaulasten auf Grundstücken mit entsprechend geringerem Bebauungs- und Versiegelungsgrad) erfolgen.

Geschosszahl

Für sämtliche Baugebiete werden sowohl Geschosszahlen als Mindest- und Höchstmaß als auch Trauf- und / oder Firsthöhen festgesetzt. Damit wird entsprechend der Planungsziele so-wohl die gewünschte bauliche Dichte als auch die städtebauliche Einordnung in das jeweils maßstabsbildende Umfeld gesichert. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Kapitel 4 zum Städtebaulichen Konzept verwiesen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden als Mindest- und Höchstmaß durchgängig drei bzw. vier Geschosse vorgegeben. Dabei ist das jeweils oberste Geschoss nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Mansard- oder Staffelgeschoss auszubilden. Mit dieser Vorgabe wird auf die umgebende Bestandsbebauung reagiert.

Im Urbanen Gebiet werden in Abhängigkeit von der Städtebaulichen Situation für die vier zulässigen Baukörper als Mindest- und Höchstmaß entweder vier bis fünf oder aber drei bis vier Geschosse vorgegeben. Auch hier ist das jeweils oberste Geschoss nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Mansard- oder Staffelgeschoss auszubilden.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zu den Geschosszahlen und aus identischen Gründen wird auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben; sie korrespondiert mit den jeweils festgesetzten Geschosszahlen. Da das jeweils oberste Geschoss entweder als Mansard- oder als Staffelgeschoss ausgeführt werden muss, werden nur Gebäudehöhen und keine Traufhöhen festgesetzt; hinsichtlich der jeweiligen Vorgaben wird ergänzend auf die Planzeichnung verwiesen.

Als Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen in den Baugebieten gilt die in der Planzeichnung für jedes Baufeld festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m ü NHN (DHHN 2016).

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- bei Gebäuden mit Mansarddächern als Höhe vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Dachabschluss
- bei Gebäuden mit Flachdächern / Staffelgeschoss als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika

In den Allgemeinen Wohngebieten wird als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 13,80 m vorgegeben. Durch die ergänzende gestalterische Festsetzung von Mansard- bzw. Staffelgeschossen ist gewährleistet, dass bei der rhythmisierten Abfolge durchgängig homogene Wand- und Gebäudehöhen im Maßstab der umgebenden Wohnquartiere entstehen werden.

Im Urbanen Gebiet werden für die vier zulässigen Baukörper entsprechend der jeweils vorgegebenen Geschosszahl sowie sonstiger Rahmenbedingungen (Bestandsgebäude ‚Blaues Haus‘) individuelle Gebäudehöhen zwischen maximal 13,80 m und maximal 16,90 m festgesetzt. Hinsichtlich der jeweils berücksichtigten Bezüge wird auf die Ausführungen zum Städtebaulichen Konzept (Ziffer 4) verwiesen.

Die zulässigen Gebäudehöhen können durch notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden. Ergänzend sind dabei die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Dachgestaltung (siehe Kapitel 8.1) einzuhalten.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Urbanen Gebiet ist mit Ausnahme des langgestreckten Baufeldes an der Meißner Straße offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauGB sind, je nach Ausformung der Baufenster, somit Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m mit seitlichem Grenzabstand möglich. Da der Gebäuderiegel erhalten werden soll, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dem Bestand entsprechend eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erlaubt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist offene Bauweise mit dem Zusatz ‚Einzelhaus‘ festgesetzt. Somit dürfen hier keine Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baukonzept wird im Vorhabenplan vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Umsetzung des Konzeptes mit Hilfe von Baugrenzen, die durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich, da der Vorhabenplan Satzungsbestandteil wird und ein geringfügiges Zurückweichen von den Baugrenzen städtebaulich verträglich wäre.

Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei der festgesetzten offenen bzw. abweichenden Bauweise sind die Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung einzuhalten. Der Gebäuderiegel an der Meißner Straße hält derzeit die Abstandsflächen zur östlichen Grundstücksgrenze nicht ein, soll aber in seiner Länge unter anderem aus Schallschutzgründen erhalten werden. Er wird aus städtebaulichen Gründen lediglich in der Höhe zurückgebaut und mit einem Staffelgeschoss versehen. Da trotz dieser Reduzierung die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten werden kann, wird hier ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 4,50 m an der östlichen Fassade festgesetzt.

7.5 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Der überwiegende Teil der für die gesamte Bebauung erforderlichen Stellplätze wird in Tiefgaragen angeordnet. Die geplanten Flächen für die drei Tiefgaragen werden zeichnerisch als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, um die vorgesehene Lösung zu ermöglichen und die unterbauten Flächen räumlich einzugrenzen.

Es ist vorgesehen, 19 Stellplätze für Mieter der Nutzungen im Urbanen Gebiet oberirdisch an der Erschließungsstraße anzuordnen, auch diese Flächen werden als Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Die geplanten öffentlichen Stellplätze wie Besucherstellplätze und Stellplätze des Karl-May-Museums sind Bestandteil der Erschließungsstraße und bedürfen keiner separate Festsetzung.

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Norden ist ein geringer Flächenanteil der Meißner Straße bzw. des Gehweges öffentlich gewidmet, der auf innerhalb der in Privateigentum befindlichen Flurstücke 58771 und 587/2 liegt. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße wird in ihrer Gesamtbreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Eine Unterscheidung in Gehweg, Fahrbahn- und Stellplatzflächen erfolgt nicht. Die Aufteilung des Straßenraumes lässt sich aus dem Erschließungsplan Verkehrsanlagen entnehmen. Eine öffentliche Widmung ist geplant.

Weiterhin sind die drei Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen festgelegt, da diese auch in der Schallschutzbetrachtung eine Rolle spielen. Weitere Ein- und Ausfahrten sind demnach nicht zulässig.

7.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Ein geeigneter Standort für die erforderliche Trafostation ist als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an der verlängerten Riesestraße festgesetzt. Dieser wurde in der Erschließungsplanung festgelegt.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden zeichnerisch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und durch textliche Festsetzungen konkretisiert sowie textlich Maßnahmen festgesetzt. Diese sind überwiegend aus dem Grünordnungsplan entnommen und sollen soweit möglich ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für einzelne Schutzgüter erreichen.

Maßnahmeflächen M 1 - Ruderalsaum

Teilflächen in den Randbereichen der Wohngrundstücke zu den angrenzenden Gärten sind als artenreicher Ruderalsaum zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, die übrigen Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und offen zu halten. Dies schließt auch die Fläche unter der großen Eiche an der Pestalozzistraße ein, die derzeit versiegelt ist. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zweimal pro Jahr (Ende Juni und Ende September) zu mähen. Sofern in dem Bereich eine Wegeführung erforderlich ist, ist diese begrenzt auf einen Anteil von maximal 10 % in Form einer wassergeschlammten Decke zulässig.

Diese Maßnahme dient auch der Lebensraumwiederherstellung von Nahrungshabitaten ansässiger Tierarten.

Maßnahmeflächen M 2 - Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aus stadtoökologischer Sicht besteht generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern. Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, [kann für das in](#)

den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser eine Versickerung realisiert werden. In der Erschließungsplanung wurden eine geeignete Fläche im Urbanen Gebiet, im WA 1 und zwei Teilflächen im WA 2 (im Bebauungsplan zusammengefasst) festgestellt, die die Voraussetzungen wie ausreichender Abstand zu Bebauung, Tiefgaragen, Grundstücksgrenzen und Bäumen erfüllen und zur Wartung angefahren werden können. Diese Flächen sind als Maßnahmeflächen M 2 in der Planzeichnung festgesetzt. [Textlich ist festgesetzt, dass](#) das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, den festgesetzten Flächen M 2 zuzuführen und über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern ist.

Gegebenenfalls vorhandene Auffüllungen im Versickerungsbereich sind komplett auszuheben. Die Schadstofffreiheit ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen.

Als mögliche und wirksame Maßnahme zur Rückhaltung ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Flächenbefestigung

Für Wege und Wege innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze im Plangebiet ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um eine Versickerung an Ort und Stelle zu ermöglichen. Um die Wirksamkeit zu sichern, ist für Stellplätze ein Mindestfugenanteil 25 % festgelegt. Für Wege ist alternativ auch Schotterrasen zulässig.

Dachbegrünung

Für alle Dächer - Flachdächer bzw. die Flachdachanteile der Mansarddächer - ist eine extensive Dachbegrünung von jeweils mindestens 80 % der Fläche festgesetzt. Diese Maßnahme schafft einen Lebensraum, dient der anteiligen Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas sowie Verminderung der Erwärmung bei.

Die Stärke der Substratschicht muss dabei mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus standortgerechten Arten zu verwenden.

Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

Überdeckung von Tiefgaragen

Das Plangebiet muss zur Deckung des Stellplatzbedarfes großflächig von Tiefgaragen unterbaut werden. Die Flächen der Tiefgaragen, die nicht von Gebäuden überbaut oder als Wegebeziehungen befestigt sein müssen, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m bzw. im Bereich der zu pflanzenden Bäume das dafür jeweils pflanztechnisch erforderliche Maß von 1,00 - 1,50 m zu versehen. Dadurch werden die Möglichkeiten der Begrünung einschließlich der festgesetzten Baumpflanzungen nicht wesentlich eingeschränkt. Auch der Abfluss des auf den unterbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers mit positiven Wirkungen für die Verdunstung und das Kleinklima verzögert und die Lebensqualität auf den Flächen erhöht.

7.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen eine Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit fest. Die Riesestraße wird für Fußgänger verlängert und ‚durchquert‘ den Gebäuderiegel. Auch zwischen den beiden Gebäuden an der Meißner Straße soll es eine weitere Anbindung geben. Damit wird der gewünschten größtmöglichen Durchlässigkeit und Zugänglichkeit des Plangebietes für die Allgemeinheit Rechnung getragen.

[Da aufgrund des höheren Versiegelungsanteils und der Bestandsbauten im Urbanen Gebiet hier eine vollständige Versickerung voraussichtlich nicht umsetzbar ist, soll ein Teil des Wassers in die Versickerungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten geleitet werden. Dabei werden teilweise private Entwässerungsleitungen in der öffentlichen Erschließungsstraße geführt. Für die jeweiligen Flächen innerhalb der Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit Leitungsrechten - Regenwasserableitung zugunsten der Eigentümer von Privatgrundstücken - zu belasten sind.](#)

Diese Festsetzungen ersetzen nicht die dingliche Sicherung der Rechte im Grundbuch.

7.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird primär durch den Straßenverkehrs- und Straßenbahnverkehrslärm auf der Meißner Straße und den Schienenverkehrslärm der südlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke belastet. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.4 wird verwiesen. Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schutzmaßnahmen. Aus dem zum Bebauungsplan erarbeitete-

ten Schalltechnischen Verträglichkeitsgutachten¹² werden die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet. Sie dienen der Sicherung von dem Standort angemessenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.) hinter den im Beiplan 1 (in den Textlichen Festsetzungen) gekennzeichneten Fassaden sind mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen zu bemessen. Mit diesen Maßnahmen an den Fassaden kann der erforderliche Schutz schergestellt werden.

Bei den angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln handelt es sich um Maximalwerte unter Zugrundelegung des Geschosses mit der höchsten Lärmbelastung. In der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung M153093/02 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros Müller-BBM werden für die Fassaden geschossweise maßgebliche Außenlärmpegel angegeben. Von der Bemessung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn in objektkonkreten Berechnungen an den Fassaden niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Schallschutzmaßnahmen für besonders schutzbedürftige Nutzungen

Zum Schutz besonders schutzbedürftiger Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer sowie Schlafräume in Beherbergungsstätten ist festgesetzt, dass diese soweit möglich nicht an den im Beiplan 2 gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden sollten bzw. die einzigen Fenster dieser Räume sind nicht hinter diesen Fassaden angeordnet werden sollten. Dies betrifft mit Ausnahme einzelner Fassaden in der Mitte des Plangebietes nahezu alle Fassaden. Anderenfalls sind diese Räume mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert werden.

Alternativ kann der Schutz durch andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen wie Loggien mit Außenverglasung oder Prallscheiben erfolgen, wenn damit der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in der Nachtzeit eingehalten werden kann. Hier wäre zu prüfen, an welchen Fassaden eine der möglichen technischen Lösungen wie das ‚Hamburger Fenster‘ sinnvoll zum Einsatz kommen kann.

7.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage ist der Grünordnungsplan¹³.

Je nach Art und Alter bieten standorttypische und standortgerechte Bäume und Hecken Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Stadt- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchtereicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Anzupflanzende Bäume entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind an festgesetzten Standorten in den Baugebieten Pflanzungen von großkronigen Bäumen festgesetzt, die zur Fassang des Straßenraumes sollen. Weiterhin sind im Bereich geplanter Stellplätze Baumpflanzungen festgesetzt, um diese zu gliedern und zu begrünen. Es werden zahlreiche geeignete Baumarten zur Auswahl vorgeschlagen.

Zum Schutz der Bäume ist eine ausreichend große Pflanzscheibe offenzuhalten, vor Überfahung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Sollte die Einordnung von Zufahrten oder Leitungen die geplanten Baumstandorte stören, können die Pflanzungen parallel zur Straße um bis zu 5 m verschoben werden.

Anzupflanzende Bäume im Bereich der Baugebiete

Zur Durchgrünung des Quartiers sind ergänzende Baumpflanzungen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, überwiegend außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen, vorgesehen.

¹² Müller-BBM GmbH (2021): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘ in Radebeul, Bericht Nr. M153093/02

¹³ IPROconsult GmbH (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘, Entwurf

Im Urbanen Gebiet ist zentral ein Quartiersplatz vorgesehen. Auch hier sollen Baumpflanzungen der Gliederung und Beschattung dienen und zu einer Aufenthaltsqualität beitragen.

Hier werden andere geeignete Arten für mittel- und kleinkronige Bäume vorgeschlagen.

Flächige Anpflanzungen

Es sind zwei Arten von flächigen Anpflanzungen vorgesehen. So sind an rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu angrenzenden Gartenflächen (im Osten des MU und im Westen des WA 2) schmale Heckenpflanzungen festgesetzt. Diese dienen der Abschirmung, der Eingrünung und schaffen einen Lebensraum für Vögel. Anders stellen sich die Pflanzflächen zentral im Urbanen Gebiet dar. Hier sind attraktive Pflanzungen von Stauden und Gräsern festgesetzt, die zur Attraktivität des Quartiersplatzes sowie der öffentlichen Durchwegung beitragen sollen. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Stauden, eine Pflanzliste ist enthalten.

Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je nach Art sind geeignete Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzabstände dürfen maximal 2 m betragen.

Fassadenbegrünungen dienen der Verbesserung des Mikroklimas. Darüber hinaus wird Staub absorbiert, was die Luftbelastung verringern kann. Begrünte Wände stellen zudem einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar, beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.

Umsetzung und Erhaltung

Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen, gaben diese innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der Basis der Bestandsbewertung im Grünordnungsplan werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei Bäume in der Verkehrsfläche, einen Baum im Urbanen Gebiet und elf Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten. Am markantesten ist die Stiel-Eiche an der Pestalozzistraße.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen.

7.13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Da die schallabschirmende Wirkung der Bebauung an der Meißner Straße im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde, muss sichergestellt werden, dass in den südlich angrenzenden Baufeldern schutzbedürftige Räume erst errichtet werden dürfen, wenn die Baukörper an der Meißner Straße vollständig hergestellt worden sind. Daher ist festgesetzt, dass in den beiden südlichen Baufeldern im Urbanen Gebiet sowie in den nördlichen Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 mit offenbaren Fenstern so lange nicht zulässig sind, bis die Baukörper in den beiden nördlichen Baufeldern des Urbanen Gebietes vollständig (Rohbau mit Fenstern und Türen) hergestellt worden sind.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Zur Einfügung in die Umgebungsbebauung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ein Gestaltungsrahmen für das Plangebiet vorgegeben.

8.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Flachdächer / Staffelgeschosse

Im Urbanen Gebiet MU ist das oberste Geschoss der beiden an die Meißner Straße angrenzenden Baukörper jeweils als Staffelgeschoss auszubilden:

- Im westlichen Baufeld an der Wasastraße ist das Staffelgeschoss umlaufend um mindestens 1,50 m von den Hauptfassaden einzurücken.
- Im östlichen Baufeld (‚Blaues Haus‘) ist das Staffelgeschoss zur Meißner Straße hin um mindestens 2,50 m sowie an der Ost- und der Westseite um jeweils mindestens 5 m von der Hauptfassade einzurücken.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Gebäuden mit vorgegebenen Flachdächern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und an den Längsseiten um mindestens 1,50 m bzw. an den Schmalseiten um mindestens 1,00 m von den Hauptfassaden einzurücken.

In allen Baugebieten sind Treppenhäuser und Dachüberstände von diesen Vorgaben ausgenommen. Durch die Ausbildung von Staffelgeschossen wird primär die Kubatur der Hauptbaukörper raumwirksam und damit ein homogener Übergang zur Höhenentwicklung der jeweiligen Umgebungsbebauung geschaffen.

Mansarddächer / Mansardgeschosse

Bei den mit einem Mansarddach bzw. Mansardgeschoss auszuführenden Baukörpern ist der obere Abschluss als Flachdach auszubilden. Dachgauben sind nur als Flachdachgauben zulässig. Dacheinschnitte werden zugelassen.

Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen sowie die Dachgauben sind mit Keramik oder Schiefer auszuführen. Metall ist nur mit einem untergeordneten Anteil zulässig. Die Farbpalette wird auf hell- bis dunkelgrau oder terracotta bis umbra beschränkt. Glänzende Materialien werden ausgeschlossen.

Dachaufbauten

Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur auf Flachdächern und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der Attika bzw. dem oberen Abschluss der geneigten Dachflächen zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika bzw. bei Mansarddächern vom oberen Abschluss der geneigten Dachflächen zurückgesetzt sein.

8.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

In intensiver Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Architekten, Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsausschuss wurden Vorgaben für die Fassadengestaltung entwickelt. Auch wenn das Plangebiet außerhalb von deren Geltungsbereich liegt, werden dabei auch Elemente der ‚Gestaltungsanleitung Villengebiet Nieder- und Oberlößnitz‘ übernommen.

Als Hauptmaterial mit einem Anteil von jeweils mindestens 60 % werden folgende Materialien vorgegeben:

- Putz (Glattputz, Strukturputz) oder
- Ziegel, Klinker, Klinkerriemchen
- Holz

Als Akzentmaterial sind ergänzend jeweils maximal zwei der folgenden Materialien zulässig:

- Putz (Glattputz, Strukturputz)
- Stein (Ziegel, Naturstein, Werkstein)
- Metall (Zink, Kupfer nicht glänzend)
- zementgebundene Plattenwerkstoffe oder Holzwerkstoffplatten
- Holz

Die Verwendung von Kunststoff(-ersatz-)materialien ist nicht zulässig.

Mit dem festgesetzten Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % werden sowohl sehr helle - z.B. weiß - als auch sehr dunkle Fassadenfarben ausgeschlossen. Dessen ungeachtet eröffnet diese Vorgabe ein breites Spektrum für eine differenzierte Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Grundsätzlich sind nur stehende Fensterformate zulässig. Liegende Formate wie z.B. auch Fensterbänder müssen durch eine vertikale Gliederung stehende Formate ergeben. Weiße Fenster- und Türrahmen bzw. Türelemente sind nicht ortstypisch und werden daher ausgeschlossen.

Eine Verglasung von Fenstern und Türen mit spiegelnden Glasoberflächen ist nicht zulässig. Diese Vorgabe sichert primär die angestrebte gestalterische Qualität und dient darüber hinaus auch teilweise dem Vogelschutz (Vermeidung des Aufprallrisikos).

8.3 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Zur Wahrung des Ortsbildes und des angestrebten Gebietscharakters ist hinsichtlich der Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Zurückhaltung geboten. Werbeanlagen an den Gebäuden sind deshalb nur im Urbanen Gebiet und bis einschließlich des 1. Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von je 2 m² zulässig.

8.4 Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Um Beeinträchtigen des Ortsbildes zu vermeiden, sind Abfallbehälterstandplätze einzuhausen oder einzugrünen.

8.5 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Aus städtebaulichen Gründen werden im Urbanen Gebiet Einfriedungen nicht zugelassen. Der öffentliche Raum der Meißner Straße soll sich bis zu den Gebäuden erstrecken. Wegeverbindungen zwischen der Meißner Straße und den südlich des Urbanen Gebietes liegenden Wohnquartieren sind ausdrücklich erwünscht und über entsprechende Gehrechte gesichert.

Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind entweder als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken auszuführen und jeweils auf eine Höhe bis zu 1,60 m ab Geländeoberkante beschränkt. Mit der Begrenzung der Materialien soll der homogene Charakter des Wohngebietes unterstützt werden. Darüber hinaus wird ein gegebenenfalls notwendiger Ersatz der an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Mauer mit einer Höhe bis zu 1,60 m (gemessen ab der Geländeoberkante im Plangebiet) zugelassen.

9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Vielzahl von nach § 2 SächsDSchG geschützten Kulturdenkmalen. Diese sind in den Textlichen Festsetzungen aufgezählt. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen einschließlich Veränderungen der Geländeoberfläche, die die jeweiligen Kulturdenkmale betreffen - sowohl unmittelbar als auch in der Umgebung des jeweiligen Denkmals - einer entsprechenden Genehmigung bedürfen.

10 Hinweise

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Baufeldfreimachung sowie Umsetzung des Vorhabens (Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen)
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Abbruchmaßnahmen
- Radonschutz
- Einsehbarkeit von Technischen Regelwerken

11 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

Folgende Aspekte dienen der Beschränkung der Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel:

- innerstädtische und sehr gut vom ÖPNV erschlossene Lage
- Überplanung einer bereits bebauten und überwiegend versiegelten Fläche und Verringerung des Anteils an bebauten, versiegelten bzw. unterbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation
- die kompakte Bebauung unter Berücksichtigung einer verbesserten Durchlüftung
- die Erarbeitung eines Energiekonzeptes
- die [Rückhaltung und vollständige Versickerung des in den Baugebieten](#) anfallenden Niederschlagswassers
- die Wasserdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen
- die teilweise Erhaltung bzw. Neuschaffung von Ruderalflächen in den Randbereichen
- die extensive Begrünung 80 % der Dachflächen aller Gebäude mit mindestens 0,12 m Substratschicht
- die Tiefgaragenüberdeckung mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- die teilweise Fassadenbegrünung
- die Erhaltung von Bäumen in den Randbereichen
- die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
- die Berücksichtigung von E-Ladestationen auf Stellplätzen und in Tiefgaragen (derzeit in Prüfung)

Diese Maßnahmen tragen unter anderem zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas, zur Verminderung der Erwärmung und zur Durchlüftung des Plangebietes bei.

12 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße	
	m ²	%
Plangebiet	ca. 20.180	100
Urbanes Gebiet	ca. 6.800	34
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.790	48
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.550	18
- davon Straßenverkehrsfläche (Meißner Straße)	ca. 190	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	ca. 3.360	
Flächen für Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	ca. 40	

13 Quellen / Gutachten

Ingenieurbüro Köbsch (2019): Geotechnischer Bericht zur Voruntersuchung, Wasapark Wasastraße in Radebeul

IProconsult GmbH (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘

IProconsult GmbH (2021): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘, Entwurf

IProconsult GmbH (2021): Erschließungsplanung (Vorplanung), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 Wasapark in Radebeul

Müller-BBM GmbH (2021): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 ‚Wasapark‘ in Radebeul, Bericht Nr. M153093/02

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2019): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2019

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Stadt Radebeul (2006): Flächennutzungsplan wirksam seit 05/2006

14 Anlagen

14.1 Entwässerungskonzept

[IPROconsult GmbH \(2021\): Entwässerungskonzept \(Auszug aus Erschließungsplanung Vorplanung\), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 Wasapark in Radebeul](#)