

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 VERDICHTUNG WOHNBEBAUUNG BADSTRASSE

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	3
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung.....	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	6
5.1	Geltungsbereich	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.5	Verkehrsflächen	6
5.6	Geh- und Fahrrechte.....	7
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	7
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6	Hinweise.....	7
7	Flächenbilanz	7
8	Voraussichtliche Auswirkungen	8

Anlagen

- (1) Orientierendes Altlastengutachten Nr. 16-316/1, bgm baugrundberatung GmbH, 07.12.2016
- (2) Orientierendes Baugrundgutachten Nr. 16-316/2, bgm baugrundberatung GmbH, 07.12.2016
- (3) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 17.01.2019

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Planungsziel ist es, die innerörtliche Brachfläche des ehemaligen Gewerbestandortes der Karosserie-
werke Dresden GmbH zurückzubauen, um den derzeitigen städtebaulichen Missstand am Standort zu
beheben. Gleichzeitig soll das Areal einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung in Form von
Wohnbebauung zugeführt werden.

Aufgrund seiner Funktion als Mittelzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeneuansiedlungen werden
in Radeberg kontinuierlich Wohnungen nachgefragt. Dieser Bedarf kann jedoch derzeit nicht bedient
werden, da im Stadtgebiet von Radeberg sowohl der kommunale als auch der private Wohnungsbe-
stand nahezu vollständig ausgelastet ist. Somit besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im
Stadtgebiet von Radeberg.

Mit dem Standort B-Plan Nr. 61 steht ein innerstädtisches Baugebiet zur Verfügung mit einer hervor-
ragenden Anbindung an Innenstadt, Kindertagesstätten, Schule, ÖPNV, Einkaufsstätten und andere
Infrastruktureinrichtungen. Planungsziel ist die Entwicklung von familienfreundlichem Geschosswoh-
nungsbau unter Berücksichtigung eines Grünzugs mit Fuß- und Radwegverbindung entlang des
Landwehrweges. Dadurch soll der kontinuierlichen Wohnungsnachfrage in Radeberg begegnet wer-
den.

Die Überplanung einer baulich vorgeprägten Fläche steht grundsätzlich im Einklang mit Ziel 2.2.1.7
des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach brachliegende und brachfallende Bauflächen zu
beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind.

Der Standort entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung der
Innenentwicklung und erfüllt damit den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Radeberg, ca. 400 m nord-
westlich des Marktplatzes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Badstraße.



Abb.: Luftbild Plangebiet

Das Areal wurde in der Vergangenheit in weiten Teilen gewerblich genutzt durch die Karosseriewerke Dresden (Flurstücke 504, 504/7, 504/9). Seit der Nutzungsaufgabe liegt das Areal brach. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind eine Produktionshalle mit Krahnbahn, eine Trafostation und eine Garage sowie umfangreiche Flächenversiegelungen (meist mit Betonplatten) vorhanden. Teilweise hat sich Ruderal- und Gehölzaufwuchs eingestellt. Das Flurstück 505/1 im Norden stellt sich als Grünland dar.



Abb.: Gewerbebrache ehem. Karosseriewerke Dresden



Abb.: Blick vom Plangebiet zur Badstraße

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden von Grünland,
- im Nordosten und Osten von Kleingärten und dem Fuß- und Radweg "Landwehrweg",
- im Südosten von Gebäuden der Kreismusikschule und des Möbelmarktes,
- im Süden von Gärten und dem EDEKA-Lebensmittelmart (VB-Plan Nr. 56 "Edeka - Markt der Generationen"),
- im Südwesten von dem städtischen Parkplatz sowie
- im Westen von Wohn- und Mischbebauung entlang der Badstraße (S 180)

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sind vom Standort aus die Innenstadt, zwei Lebensmittelmärkte, mehrere Kindertagesstätten sowie das Ärztehaus fußläufig bequem erreichbar.

Über die Haltestelle "Badstraße" ist der Standort gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 302, 308, 317).

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der beabsichtigten Umnutzung für Wohnzwecke wurden durch die bgm Baugrundberatung GmbH eine orientierende Altlastenuntersuchung und eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlagen 1 & 2). Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurden mehrere Sondierungen zur Beprobung der Bausubstanz sowie der anstehenden Auffüllungen bzw. des anstehenden Bodens (lt. Ansprache Lehm bzw. Grauwackezersatz) niedergebracht. Die entnommenen Proben wurden auf standortspezifische Schadstoffe im Feststoff und im Eluat untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen konnten keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nachgewiesen werden. Ein Sanierungsbedarf für das Grundstück leitet sich daher nicht ab. Es sollte lediglich bei Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten kalkuliert werden, da die abfalltechnische Einstufung des Betons und der Auffüllung in den LAGA Zuordnungswert Z 0* bis > Z 2 und für den Beton zusätzlich in die Deponieklasse DK I erfolgte. Weiterführende baubegleitende Untersuchungen werden empfohlen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hüttertal“ befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

2.2 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m².

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb.: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption sieht die Einordnung von ca. 8 Mehrfamilienhäusern (mit insg. ca. 84 Wohnungen) im rückwärtigen Plangebiet vor.

Orientierend an der Bestandsbebauung entlang der Badstraße ist eine aufgelockerte Baustruktur mit Stadtvillen vorgesehen. Diese werden um einen gemeinschaftlich nutzbaren grünen Innenhof angeordnet. Zusätzlich entstehen an den einzelnen Wohngebäuden hauseigene Gärten.

Die Erschließung erfolgt von Südwesten über eine private Stichstraße mit Anbindung an die Badstraße.



Abb.: Bauungsvorschlag (Verfasser: O+M Architekten GmbH / Landschaftsarchitekten Otto + Richter)

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung ist über die Badstraße vorhanden. Diese bindet das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an. *Der Landwehrweg soll vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden und wird daher nicht für die straßenseitige Erschließung des Plangebietes herangezogen.*

Von der öffentlichen Verkehrsfläche der Badstraße erfolgt die Zufahrt zum Baugebiet über eine private Stichstraße, die vor der Tiefgaragenzufahrt in einem Wendehammer endet. Das neue Wohnquartier selbst wird verkehrsfrei gestaltet, um eine hohe Wohnqualität zu sichern. Lediglich für Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeug wird die Zufahrt ins Wohnquartier über ein Fahrrecht gesichert.

Für den ruhenden Verkehr steht innerhalb des Plangebietes eine oberirdische Stellplatzanlage an der Zufahrt zur Badstraße sowie eine Tiefgarage unterhalb der Wohngebäude zur Verfügung. Je Wohneinheit sind 1- 2 private Stellplätze vorgesehen sowie insgesamt ca. 6 Besucherstellplätze.

Der Landwehrweg tangiert das Plangebiet im Norden und Nordosten. Dieser reine Fuß- und Radweg verbindet die Innenstadt mit dem Wohngebiet Am Sandberg. Zur Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Landwehrweg und Badstraße wird im Plangebiet ein Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

Über die Haltestelle "Badstraße" ist der Standort unmittelbar an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 302, 308, 317).

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in Badstraße und Landwehrweg möglich. In der Badstraße besteht eine Niederdruckgasleitung.

Trinkwasserversorgung

Für die trinkwasserseitige Erschließung kann das Baugebiet an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (VSL) im Landwehrweg (DN 100) oder Badstraße (DN 150) angebunden werden (mit Herstellung einer VSL bis in das Baugebiet). *Die Anbindung an die im Flurstück 504 verlaufende VSL (DN 150) ist nicht möglich.*

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten in der Badstraße und im Landwehrweg.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Badstraße (Mischwasserkanal DN 400) und im Landwehrweg (Mischwasserkanal DN 600/400) möglich.

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

Im Plangebiet bestehen großflächige Überbauungen und Versiegelungen. Diese Flächen entwässern im Bestand bereits in die öffentliche Kanalisation. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden diese überbauten und versiegelten Flächen zurückgebaut.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche (GRZ 0,4) sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Im Plangebiet herrschen ungünstige Versickerungsverhältnisse (anstehende Grauwacke im Untergrund sowie tlw. Auffüllungen durch die aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht versickert werden sollte) (vgl. Anlagen 1 & 2). Daher wird das innerhalb des Plangebietes anfallende unbelastete Niederschlagswasser zurückgehalten (z.B. in unterirdischen Zisternen, Stauraumkanal) und gedrosselt und zeitverzögert an die öffentlichen Abwasserkanäle in Badstraße (DN 400) und Landwehrweg (DN 600/400) abgeführt. *Die Einleitung erfolgt in die vorhandenen Mischwasserkanäle, da keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden ist.*

Die in den Bebauungsplan einbezogene Straßenfläche der Badstraße entwässert weiterhin wie im Bestand.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 504, 504/7, 504/9 und 505/1 sowie Teile von 1534/4 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen, wurden Teile des Flurstücks 1534/4 in den Geltungsbereich einbezogen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Badstraße / S180).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Aus der Planungsabsicht zur Einordnung von Wohnen ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Wohnbaugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes bei der innerörtlichen Verdichtung von Bauflächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen entsprechen der benachbarten Bestandsbebauung des Musikschulgebäudes am Landwehrweg. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante des zugehörigen Zufahrt (Geh- und Fahrrechts).

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur mit hohem Durchgrünungsgrad wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese liegen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, da der vordere Plangebietsteil an der Badstraße für die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers in Anspruch genommen wird. Außerdem wird die geplante Wohnbebauung durch das Abrücken von der S 180 vor Verkehrslärm geschützt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wurden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Zu den angrenzenden Grundstücksflächen sowie zum Landwehrweg werden 5 m Mindestabstand gewahrt.

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

5.5 Verkehrsflächen

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straßenflurstück der Badstraße (T.v. Flst. 1534/4) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße inklusive Wendeanlage wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße beträgt mindestens 6,0 m. Dies ermöglicht das Vorwärtseinparken in die Senkrechtparker sowie den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis und die Wendeanlage wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

5.6 Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrecht

Innerhalb des verkehrsfreien Wohnquartiers wird ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen, um die Zufahrt für Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeug sowie die fußläufige Zuwegung für die Bewohner des neuen Wohnquartiers und ihre Gäste zu sichern.

Gehrecht

Zur Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Badstraße und Landwehrweg wird innerhalb des Plangebietes ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der S 180 werden im Baugebiet Festsetzungen zur Anordnung und Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Ausbildung des Landwehrweges als Grünzug wird eine wegebegleitende Grünfläche festgesetzt.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von insgesamt 10 mittel- bis großkronigen (oder 20 kleinkronigen) Laubbäumen festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Maßnahme zur Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien festgesetzt (Natursteinmauer / Materialhaufen). Mit der Maßnahme werden der Zauneidechse geeignete Habitatstrukturen bereitgestellt.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen im rückwärtigen Bereich und sind von der Badstraße nicht unmittelbar einsehbar. Daher sollen auch moderne architektonische Gebäudegestaltungen zugelassen werden inklusive moderner Dachformen (bis hin zum Flachdach). Als Rahmen für die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher nur wenige einschränkende Festsetzungen getroffen.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsbestand entlang des Landwehrweges, der innerhalb des Plangebietes liegt, soll perspektivisch in den öffentlichen Landwehrweg umverlegt werden. Dinglich gesicherte Leitungsrechte bestehen für diesen Leitungsbestand nicht.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	11.650 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	10.570 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	190 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	550 m ²
Private Grünfläche	340 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Erhaltungsziele gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 der Grundsatzverordnung vom 17. Januar 2011 für das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ sind:

1. Erhaltung der zum Teil stark mäandrierenden, naturnahen Röder mit mehreren Nebenbächen, die von Auenwaldresten, Staudenfluren, Feuchtgrünland und naturnahen Waldbeständen sowie Felsbildungen an den Talhängen flankiert werden.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.
3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Durch den weiterhin gewährten Abstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes (etwa Beeinträchtigung des Wanderkorridors des Fischotters) ausgeschlossen werden. Das Plangebiet führt nicht zu einer Erweiterung des bereits bebauten Bereiches, da es sich um eine innerörtliche Nachnutzung von Flächen handelt und damit nicht zu einer Zerschneidung der funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes. Die zukünftig zulässigen Nutzungen (Wohngebiet) wirken bzgl. der Vermeidung von Störeinflüssen auf das Gebiet zusätzlich entlastend gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen (gemischte Baufläche mit Gewerbe).

Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

In ca. 400 m Entfernung östlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Hüttertal". Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des zwischen Plangebiet und LSG liegenden Stadtgebietes sowie der räumlichen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu diesem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Planungsbüro Schubert, 17.01.2019, vgl. Anlage 3) als gesonderte Unterlage erarbeitet. Im Artenschutzfachbeitrag wurde für alle möglicherweise vorkommenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten eine Prüfung auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchgeführt. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanung bei Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen und Maß-

nahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf Boden bzw. Fläche

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von in der Vergangenheit bebauten und gewerblich genutzten Flächen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit entsprochen (Innen- vor Außenbereichsentwicklung). Mit der Standortentwicklung wird die Beanspruchung bisher unbeeinflusster, natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden.

Auswirkungen des Wasser bzw. Luft und Klima

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich ist wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen vorgesehen.

Das im Plangebiet auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und gedrosselt und zeitverzögert in den öffentlichen Abwasserkanal abgeführt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Auswirkungen auf das innerörtliche Klima sowie auf die Luftqualität sind durch die geplante lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsgrad nicht zu erwarten. Allenfalls wird durch die Entfernung großflächiger vorhandener Versiegelungen ein kleinflächig wirkender Belastungszustand verbessert.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch den Rückbau des Gewerbestandortes und die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird der städtebauliche Missstand am Standort beseitigt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das Planvorhaben somit aufgewertet.