

Große Kreisstadt Radebeul

Vorhabensbezogener
Bebauungsplan Nr. 72
„Erweiterung Altenpflegeheim Neufriedstein“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplans

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	15.02.2021
Gemeinde:	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 6 01445 Radebeul

Inhalt

1. Einführung	4
2. Ziel und Verfahren der Planaufstellung.....	4
2.1 Ziel der Planaufstellung	4
2.2 Verfahren der Planaufstellung - Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	5
2.3 Verpflichtung des Vorhabenträgers	6
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	6
3.1 Landesentwicklungsplan	6
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Landschaftsplan.....	8
3.5 Bebauungsplan Nr. 29	9
3.6 Gestaltungsplan.....	9
4. Beschreibung des Plangebietes.....	10
4.1 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs.....	10
4.2 Plangrundlage.....	10
5. Städtebauliche Planung.....	11
5.1 Beschreibung des Bestands.....	11
5.2 Beschreibung der Planung.....	12
5.3 Erschließung des Gebiets	13
5.4 Versorgung mit Medien.....	13
5.5 Wege und Gartengestaltung	14
6. Begründung der Festsetzungen.....	15
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.1.3 überbaubare Grundstücksfläche	15
6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	16
6.1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	17
6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
6.2.3 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen	18
6.2.4 Einfriedungen	19
6.2.5 Beleuchtung.....	19
7. Flächenbilanz.....	19

8.	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz.....	19
9.	Artenschutz, Bodenschutz.....	20
10.	Bodenordnung.....	20
11.	Kosten.....	21
12.	Zusammenfassung.....	21
13.	Rechtsgrundlagen.....	21
14.	Quellenverzeichnis	22

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Westen von Radebeul, Gemarkung Kötzschenbroda, zwischen dem Professor-Wilhelm-Ring und der Straße Neufriedstein. Das Gebiet liegt im Übergangsbereich von der im regelmäßigen Straßenraster besiedelten Heidesandterrasse zum Steilhang. Es umfasst das Flurstück 2450/54. Die Hauptausdehnung des Flurstücks ist in nordwestlicher/ südöstlicher Richtung. Dort verjüngt sich der ansonsten annähernd trapezförmige Grundstückszuschnitt zu einem schmalen Streifen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die südöstliche Grundstückecke bildet gleichzeitig den tiefsten Punkt mit ca. 113.00 m. Der topographisch höchste Punkt ist die nordwestliche Ecke mit ca. 128m.

Auf dem Plangebiet fand bereits zu DDR-Zeiten eine Nutzung eines villenähnlichen Gebäudes als Altenpflegeheim statt. Das Gebäude entsprach aber in keiner Weise den Anforderungen an ein barrierefreies Pflegeheim, so dass es abgerissen wurde und 1998 das Altenpflegeheim „Neufriedstein“ in seiner jetzigen Form errichtet wurde. Es besteht aus drei „Flügeln“ A, B und C, die einen gemeinsamen Kern haben. Durch diese Form ist die Baumasse in überschaubare Teile gegliedert und es gelingt eine Anpassung an die Topographie des Geländes.

2. Ziel und Verfahren der Planaufstellung

2.1 Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die geplante Erweiterung des Altenpflegeheimes Neufriedstein.

In der Stadt Radebeul besteht aufgrund der Änderungen in der demographischen Struktur mit einem stark gestiegenen Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung ein großer Bedarf an Pflegeheimplätzen. Dem Strukturwandel ist Rechnung zu tragen, ebenso dem Bedürfnis nach Einzelzimmern in der Pflege. Die geplante Anlage soll innerhalb des Stadtteils die Versorgung für Menschen ergänzen, die eine Pflege in der „zweiten Lebenshälfte“ benötigen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 29 die Umrisse der bestehenden Bebauung festsetzen. Eine Erweiterung ist somit nicht innerhalb des bestehenden B-Plans möglich. Die insgesamt 21 neu geschaffenen Pflegezimmer werden ausschließlich als Einzelzimmer konzipiert, um hier den veränderten Bedürfnissen in der zeitgemäßen Qualität gerecht werden zu können. Hinzu kommen Räume im Erdgeschoss (hier bereits unter Gelände), die als Erweiterung der Funktionsräume dem gestiegenen Personalbedarf gerecht werden. Die Baumaßnahme soll das Pflegeheim zukunftsfähig machen und somit den Bestand sichern.

2.2 Verfahren der Planaufstellung - Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendung des §13a BauGB ist unter folgenden Voraussetzungen möglich: (BauGB §13a, Abs. 1)

1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 2Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. 4Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 5Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V. mit den Regelungen des §13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung nach 13a BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 2.526 m² unter der Anwendungsgrenze von 20.000m² liegt und des Weiteren durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Durch das Planverfahren nach §13a BauGB soll durch den Ausbau eines bereits existenten Standorts für ein Altenpflegeheim die Innenentwicklung der Stadt Radebeul gestärkt, damit die Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten verringert und somit zu größerer Nachhaltigkeit beigetragen werden. In diesem Sinne ist das Plangebiet mit seiner integrierten Lage für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach §13a BAUGB geeignet.

Das beschleunigte Verfahren kann zwar auch ohne die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Im Sinne einer transparenten Planung hat sich die Stadt Radebeul jedoch dafür entschieden, das Verfahren nicht ohne frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3/2020 am 10. März 2020.

Die Stellungnahmen der Bürger wurden bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt, insbesondere durch Ausweisung weiterer Stellplätze und durch Sicherstellung eines Gebäudeumgangs für die Bewohner.

2.3 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zwischen der Großen Kreisstadt Radebeul und dem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Planung einschließlich der dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP2013) (3) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen auch für örtliche Planungen. Der LEP 2013 enthält für die Große Kreisstadt Radebeul v.a. folgende Zielstellung:

Radebeul ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden an einer überregional bedeutsamen Verbindung- und Entwicklungsachse gelegen; Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts- Bildungs- Kultur- und Versorgungszentren zu sichern und zu stärken.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen (Bezug auf Karten des LEP 2013):

- Karte 1 „Raumstruktur“: Radebeul wird der „Stadtlandschaft“ zugeordnet und ist vom „Weinbaugebiet des Elbtals“ umgeben.
- Karte 6 „Landschaftsgliederung“: Die Große Kreisstadt Radebeul gehört zur Landschaftseinheit „Stadtlandschaft Dresden“.
- Karte 7 „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der „Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes“.

- Karte 8 „Lebensräume Wildtiere“: Die Große Kreisstadt Radebeul befindet sich außerhalb des ausgewiesenen „Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten“.

3.2 Regionalplan

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, wirksam seit dem 17.09.2020 enthält mit „Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz“ und „Sichtexponierter Elbtalbereich“ regionalplanerischen Festlegungen zur Windenergie, d.h. keine für das Bauvorhaben relevanten Belange.

Folgende regionalplanerische Festlegungen werden berührt: Sichtbereiche zu und von historischen Kulturdenkmälern in weiträumig sichtexponierter Lage: Friedensburg und Wasserturm, sichtexponierter Elbtalbereich.

Die geringfügige Erweiterung im nordwestlichen Bereich steht jedoch nicht in Konflikt zu den o.g. Festlegungen.

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge aus dem Jahr 2009 (4) enthält folgende Grundsätze:

Pkt. 6 Siedlungsentwicklung 6.1 Wohnungs- und Siedlungswesen 6.1.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden. 6.1.2 (G) Der zukünftige Bedarf an Eigenheimen soll zunehmend unter Nutzung vorhandener und dafür geeigneter Gebäudesubstanz gedeckt werden. 6.1.3 (G) Für alte und behinderte Menschen sollen dem Bedarf entsprechend alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV zu achten.

Das Vorhaben entspricht somit den Grundsätzen des Regionalplans.

- Karte 2 „Raumnutzung“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Nördlich grenzen ein Vorrang-/ Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ und ein Vorranggebiet für „Weinbau“ an.
- Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Landschaftsbereichen mit besonderen Nutzungsanforderungen. Das Plangebiet befindet sich großflächig in einem „Gebiet mit herausragenden Sichtbeziehungen von und zu einem bedeutsamen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage. Nördlich grenzen ein regionalplanerisch ausgewiesenes „Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert“, einem „landschaftsprägenden Höhenrücken ...“ sowie einer „siedlungstypischen Ortsrandlage“ an.
- Karte C des Anhangs „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Radebeul von 2006 ist das Plangebiet als Gemeindebedarf, A (Altenheim) ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Nutzung des Grundstückes dieselbe bleibt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Radebeul.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Quelle: www.radebeul.de/Bauen+_+Investieren/Stadtplanung/Bauleitplanung/vorbereitende+Bauleitplanung.htm

Radebeul

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Radebeul ist das Plangebiet als Wohngebiet/ Mischgebiet/ Sondernutzung dargestellt. Nördlich grenzt mit dem Park eine Fläche für Erholung an.

Ausschnitt Landschaftsplan Radebeul



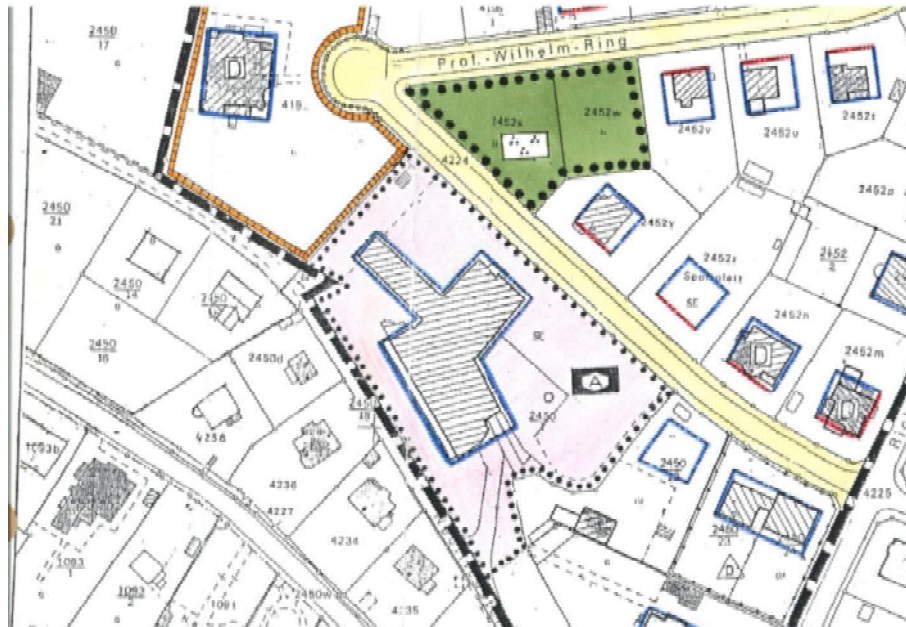
Quelle:

www.radebeul.de/radebeul/media/Dokumente/Karten+

[+Pläne/Landschaftsplan.pdf](http://www.radebeul.de/radebeul/media/Dokumente/Karten+_+Pläne/Landschaftsplan.pdf)

3.5 Bebauungsplan Nr. 29

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 29



Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Radebeul überplant und stellt im Bereich des Plangebietes eine Nutzung für Gemeinbedarf „A“ (Altenpflege) dar. Innerhalb des Planungsgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N. 72 wird der vorhandene Bebauungsplan außer Kraft gesetzt. Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 29 entwickelt, da die Nutzung dieselbe bleibt.

3.6 Gestaltungsplan

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Gestaltungsanleitung der Villengebiete Niederlößnitz und Oberlößnitz Stand 01.03.2011

Eine Gültigkeit für das Plangebiet lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, da es sich bei dem Baukörper schon jetzt nicht um ein Villengebäude handelt und sich der Baukörper als dem Allgemeinwohl dienende Sondernutzung auch nicht damit vergleichen lässt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Umrissen des Geltungsbereichs



Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von ca. 194 m in nordwestlich/südöstlicher Richtung und ca. 75 m in nordöstlich/südwestlicher Richtung und umfasst eine Fläche von insgesamt 6.564m².

4.2 Plangrundlage

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die digitalen Karten der Stadt Radebeul zugrunde. Weitere Plangrundlagen sind die Ausführungspläne von 1998 des Büros für Orts- und Freiraumplanung Aalto& Partner, Memmingen und die Bauplanung des Architekturbüros Endres und Tiefenbacher, Dahlen (Sachsen) von 1997.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Beschreibung des Bestands

Haupteingang mit Vorfahrt



(Foto AIG Zipp+Pöschl)

Flügel B, Bereich des geplanten Anbaus

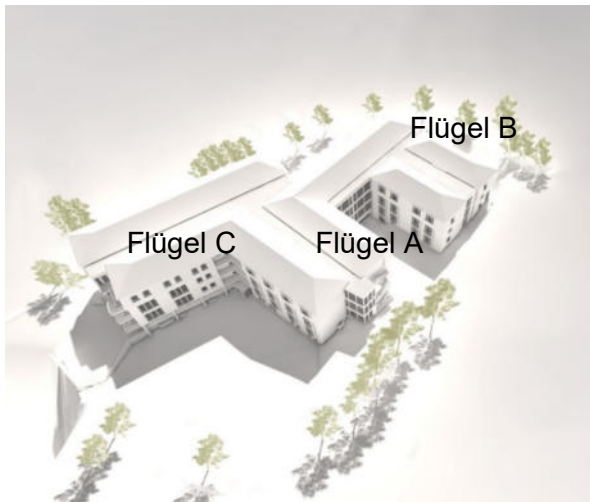


(Foto AIG Zipp+Pöschl)

Erkennbar sind die Gliederung des Baukörpers in mehrere Flügel und die Gestaltung mit Putzfassade und Mansarddächern. Das Gelände steigt zwischen dem bestehenden Gebäudeflügel und der Straße Professor-Wilhelm-Ring ca. 2,5m an.

5.2 Beschreibung der Planung

Übersicht als Weißmodell (Visualisierung: AIG Zipp+Pöschl)



links Flügel A, rechts der geplante Anbau (Visualisierung: AIG Zipp+Pöschl)



Links der geplante Anbau, in der Mitte Flügel B, rechts Flügel C (Visualisierung AIG Zipp+Pöschl)



Flügel B ist bisher schmaler als die beiden anderen Gebäudeteile. Die bestehende Bebauung wird hier ergänzt.

5.3 Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist für Besucher verkehrstechnisch vor allem vom Professor–Wilhelm-Ring erschlossen.

Mitarbeiter und Versorgungsfahrzeuge erreichen das Gebäude vor allem über die Straße Neufriedstein. Dort befinden sich der Hauptteil der Stellplätze und der Wirtschaftshof.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt einerseits über den Prof.-Wilhelm-Ring, sowie über die Straße „Neufriedstein“. An der Südseite des Grundstücks werden zur Straße Neufriedstein drei weitere PKW-Stellplätze angelegt. Fahrradstellplätze sind bereits ausreichend im Bereich

der Vorfahrt und im Bereich der Anlieferung vorhanden. Die Anlieferung mit Essen, die Entsorgung von Müll finden wie bisher über die Zufahrt von der Straße Neufriedstein her statt. Das Wäschefahrzeug kommt zweimal wöchentlich vom Professor-Wilhelm-Ring aus. Durch den Anbau

wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Die Frequenz der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bleibt gleich.

5.4 Versorgung mit Medien

Die stadttechnische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in den vorhandenen angrenzenden Verkehrswegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist daher im Rahmen der Baugenehmigung durch den Antragsteller nachzuweisen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsstraßen erschlossen.

Stadttechnische Erschließung, Trink- und Abwasser

Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung obliegt der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH. Abwasserseitig ist das Plangebiet über ein Mischsystem erschlossen. Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßenräumen eingeleitet werden. Das Regenwasser wird versickert. Dafür werden zwei Sickerschächte mit Innendurchmesser von 1x 2,5m und 1x 2,0m benötigt und auf der Nordwestseite verbaut. Die wasserrechtliche Erlaubnis dafür ist zu beantragen.

Die trinkwasserseitige Versorgung des Plangebietes ist ausgehend von den vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert.

Energieversorgung

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH. Die Versorgung der bebauten Grundstücke mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Elbtal GmbH gewährleistet.

Gas

Die Gasversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH. Die Gasversorgung ist ausgehend von den bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsstraßen gesichert.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH. Die fernmeldetechnische Versorgung im Bereich des Plangebietes ist ausgehend von den bereits existierenden Telekommunikationslinien der Telekom gesichert. Im Zuge der Erweiterung müssen Neuverlegungen mit der Telekom abgestimmt werden.

Abfall

Der öffentlich-rechtliche Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) nimmt für den Landkreis Meißen die abfallwirtschaftlichen Aufgaben wahr.

5.5 Wege und Gartengestaltung

Das Außengelände gliedert sich in vier Bereiche.

Der im Uhrzeigersinn erste Bereich umfasst die Zufahrt vom Professor-Wilhelm-Ring mit Stellplätzen für Besucher und eine großzügige Vorfahrt mit begrüntem Rondell. Die Fläche zwischen Vorfahrt und Professor-Wilhelm-Ring ist eine von großen Bäumen bestandene Rasenfläche. Der Höhenunterschied

zwischen Straße und Eingang beträgt etwa 2,25m. Parallel zur Straße führt ein nahezu ebener Weg. Bisher ist dieser lediglich als Schotterrasen ausgebildet. Im Zuge des Bauvorhabens wird er als Pflasterfläche für alle nutzbar gemacht.

Der zweite Bereich umfasst den Anlieferbereich von der Straße Neufriedstein. Dort sind 13 PKW- Stellplätze, vorwiegend für Mitarbeiter, als Schrägparker angeordnet und wasserdurchlässig befestigt. Weitere 3 Stellplätze liegen neu in Verlängerung dieser bestehenden. Es schließt sich die asphaltierte Zufahrt zum Wirtschaftsbereich im KG an. Dort befinden sich mit Gründach überdacht

Fahrradstellplätze, Mülltonnen und Platz für Lieferfahrzeuge. Über eine Treppe ist die Verbindung zum ersten Bereich gegeben.

Der dritte Bereich befindet sich unterhalb des Pflegeheimes, zur Straße Neufriedstein. Er ist als baumbestandene Rasenfläche ausgebildet und dient vor allem im nordwestlichen Teil als Erholungsfläche mit einer großzügigen Terrasse im Halbschatten. Von dort führt eine Treppenanlage zu einem erhöhten Sitzplatz.

Dieser Platz befindet sich durch die Höhenlage auf Niveau des Obergeschosses bereits im vierten Segment der Außenanlage. Im Zuge der Erweiterung wird dieser Sitzplatz nun durch einen Pavillon aufgewertet und dient damit als Zielpunkt zum Sitzen, Grillen und Werken, für den an der

Nordwestseite befindlichen Weg. Dieser Weg ist an den Ausgang des Nordwestflügels angeschlossen und wird um den neuen Anbau herum verlängert. Auch dort wird er an den Gebäudeausgang angeschlossen. Im weiteren Verlauf Richtung Nordosten, schon parallel zum Professor-Wilhelm-Ring, wird ein neuer Sitzplatz angeordnet, bevor der

Ausgang des Gebäude-Nordostflügels anschließt und der Weg in den des ersten Segments übergeht. Es sind somit auf allen Seiten der Anlage Möglichkeit für den Aufenthalt im Freien gegeben. Ein besonders beschützter Teil findet sich dabei auf der Nordostseite.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit der besonderen Nutzung Altenheim entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 29 und dem derzeitigen Zustand. Um eine hohe Wohnqualität eines Gebietes zu sichern, ist auch die Sicherung der Versorgung mit den notwendigen sozialen Einrichtungen erforderlich. Das Bauvorhaben dient genau diesem Zweck.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Fläche orientiert sich an der derzeitigen Bebauung zuzüglich der zur Erweiterung notwendigen Fläche. Die Erweiterung ist dabei flächenschonend als zweibündige Anlage mit drei Wohnetagen vorgesehen.

Das Pflegeheim liegt mit der Platzzahl von aktuell 76 Plätzen und geplanten weiteren 21 Plätzen eher im unteren Bereich von Einrichtungen dieser Art. Da aufgrund des gestiegenen Anspruchs an Individualität die vorhandenen Doppelzimmer mittlerweile mehr und mehr als Einzelzimmer belegt werden müssen, steigt die tatsächliche Zahl der Bewohner nicht so stark an wie die Zahl der Zimmer.

Durch die starke Gliederung des Baukörpers in bisher 3, später 4 „Flügel“ wirkt die Baumasse kleiner. Von keiner Blickrichtung aus ist die Gesamtgröße erkennbar.

Mit der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass maximal 27 % der Fläche überbaut sind. Die Festlegung dient dem Erhalt der locker bebauten Stadtstruktur.

Die Festsetzung der Höhen orientiert sich am Bestand. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäudekubatur ein stimmiges Gesamtensemble bildet. Gleichzeitig ist damit gewährleistet, dass der Blick von oberhalb über die Anlage hinweg ins Elbtal weiter möglich bleibt.

6.1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich für den Bestand an den Baugrenzen des bisherigen Bebauungsplanes, somit auch an den gebauten Grenzen. Für die Erweiterung sind sie an der Ausdehnung der Erweiterung orientiert.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Weiterhin wird eine maximale Fläche für Zufahrten, Stellplätze und Wege festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls am Bestand, unter Berücksichtigung der notwendigen Anpassung von Bewegungsflächen auf dem Plangebiet und dem angepassten Stellplatzbedarf.

Die Zielsetzung dabei ist, nur die notwendigen Flächen zur Befestigung freizugeben. Mit der Beschränkung wird der Charakter einer lockeren Stadtstruktur mit parkartigen Freiflächen sichergestellt. Zum einen soll der Bedarf an Stellplätzen gedeckt werden, zum anderen sollen Fahrzeuge nicht für das Stadtbild störend geparkt werden.

Die Flächen für die Stellplätze sind entsprechend des bestehenden Bebauungsplans/ Bestands ausgewiesen zuzüglich einer Erweiterung für drei KFZ, ressourcenschonend in der Verlängerung der Fläche an der Straße Neufriedstein Richtung Wirtschaftshof. Dies stellt den geringstmöglichen Eingriff in die Gesamtanlage dar.

Mit der Planung wird erreicht, dass keine übermäßige Beeinträchtigung der umgebenden Quartiere durch Parkverkehr eintritt.

Stellplatzberechnung:

In Anlehnung an die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (6.3 Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung –StGaFaS) vom 29. Juni 2018

§ 3 Mehrbedarf bei Änderungen und Nutzungsänderungen

- (1) Werden Anlagen nach § 2 Absatz 1 geändert oder ändert sich ihre Nutzung, so sind Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder in solcher Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Mehrbedarf) aufnehmen können.
- (2) Ist für vorhandene Anlagen/Nutzungen der hierfür notwendige Stellplatzbedarf nur mit weniger als 50 v. H. gemäß dieser Satzung nachgewiesen, kann für den Mehrbedarf nach Absatz 1 eine Reduzierung nach § 4 nicht vorgenommen werden.

Ermittlung Mehrbedarf KFZ nach Richtzahlentabelle:

Vorhandene Stellplätze:

 Pflegeheim 9 Stellplätze

 Sozialstation 13 Stellplätze

Mehrbedarf durch Neubau:

 Pflegeplätze, gemäß Punkt 7.4 Richtzahlentabelle

 21 Betten, entspricht 3 Stellplätzen

Summe Bedarf: 25 Stellplätze,

Vorhanden: 9 Stellplätze, Bereich Zufahrt Prof. Wilhelm-Ring
 13 Bereich Zuwegung Neufriedstein

Ergänzung: 3 Stellplätze, Bereich Zuwegung Neufriedstein

Summe Planung: 25 Stellplätze,

Fahrradstellplätze sind wie folgt bereits ausreichend im Bereich der Vorfahrt und im Bereich der Anlieferung vorhanden:

Gemäß Richtzahlentabelle 7.4 wird 1 Fahrradstellplatz je 40 bis 60 Betten benötigt. Demnach wären 2 Stck erforderlich. Es sind mindestens 10 überdachte Stellplätze im Bereich des Wirtschaftshofes vorhanden und 13 Stück an der Vorfahrt.

Die Anlieferung mit Essen, die Entsorgung von Müll finden wie bisher über die Zufahrt von der Straße Neufriedstein her statt. Das Wäschefahrzeug kommt als 7,5t LKW zweimal wöchentlich vom Professor-Wilhelm-Ring aus. Durch den Anbau wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Die Frequenz der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bleibt gleich. Lieferverkehr ist auch für Wohngebäude nicht auszuschließen, wobei hier eine Zunahme durch ein allgemein geändertes Kaufverhalten eher anzunehmen ist. Da die Straße Professor-Wilhelm-Ring eine Ringstraße ist, ist ein Ausweichen in die jeweils andere Richtung problemlos möglich. Die Verkehrsbelastungen liegen also in dem Rahmen, der durch die heute bereits zulässige Nutzung zu erwarten ist.

Der von dem geplanten Bauvorhaben zu erwartendem Verkehr ist relativ gering und vertretbar. Unzuträgliche Belastungen für die benachbarten Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Die Garage an der Nordwestecke des Grundstücks samt Zufahrt wird abgebrochen. Diese Ecke wird somit verkehrsberuhigt. Die Garage an der Südwestseite bleibt im Bestand. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sollen nicht geschaffen werden.

Der Personen- und Fahrzeugverkehr für ein Altenpflegeheim führt in einem gewissen Umfang zu Reibungspunkten mit den Anwohnern einer ansonsten sehr ruhigen Villengegend. Bei dem Bauvorhaben werden im möglichen Umfang weitere Stellplätze geschaffen. Die Breite des Erschließungsweges „Neufriedstein“ lässt sich jedoch nicht ändern.

Die bestehenden Kühlaggregate der Küche verursachen Geräusche, die in Richtung Neufriedstein zu hören sind. Die Küche ist jedoch nicht Bestandteil der Erweiterung. Perspektivisch ist bei einer Erneuerung der Küche auf eine höhere Schalldämmung zu achten.

Insgesamt ist ein Pflegeheim in einem Wohngebiet keine unzumutbare Nutzung, siehe Baunutzungsverordnung §3 1. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

6.1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bereich oberhalb der Vorfahrt ist mit großen, erhaltenswerten Bäumen bestanden. Der parkartige Eindruck der Gesamtanlage wird dadurch wesentlich geprägt. Diese Baumstandorte sollen dauerhaft gesichert werden.

6.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das vorhandene Pflegeheim stellt einen Sonderbaukörper dar. Es ist nicht in offener oder geschlossener Bauweise errichtet, sondern in abweichender Bauweise. Die Gesamtlänge

überschreitet im Bestand mit ca. 68 m, in der Planung mit ca. 75 m (diagonal) das für offene Bebauung maximale Maß von 50m. Der Baukörper bildet jedoch keine Gebäudeflucht aus und ist mit Grenzabstand errichtet. Er unterliegt nicht den Festlegungen für Wohngebäude im Bebauungsplan Nr. 29.

6.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Äußere Gestaltung

Der auf dem Grundstück bereits vorhandene Gebäudekomplex, hat einen nach Nordost, Südost und Nordwesten abgewinkelten Gebäudegrundriss. Der Baukörper ist in monolithischer Bauweise, als Stahlbetonskelett mit aussteifenden Wand- und Deckenscheiben, hergestellt und besitzt eine ockergelbe Putzfassade. Die vorhandenen Fenster bestehen aus einer weißen Holz-Glas-Erkerkonstruktion mit einem grauen, außenliegenden Sonnenschutz. Die Gebäudefassaden der ergänzenden Baumasse sind in Form, Farbe und Gestaltung an die Bestandsfassaden anzulehnen. Die Materialien sollen für einen stimmigen Gesamteindruck weitgehend den bereits verwendeten Materialien entsprechen.

Daher werden die zulässigen Fassadenfarben festgelegt mit ockergelbem Putz, Einzelflächen grau/ Hellgrau, Fenster: weiß

Dächer und Dachaufbauten

Sinn der Festlegung auf schiefergedeckte Mansarddächer mit flach geneigtem Oberdach und Flachdächern als Zwischenbereiche ist die Ergänzung des Bestands in einem harmonischen, in sich geschlossenen Erscheinungsbild.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung soll die Möglichkeit bestehen, den Warmwasserbedarf und/oder Teile des Strombedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Daher ist der Aufbau von Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen zulässig.

Dafür geeignete Dächer sollten begrünt werden.

Vorsprünge, Loggien, Auskragungen

Vorsprünge wie z.B. Balkonanlagen dürfen über Baugrenzen um 2,0m hinausgehen. Die Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 29 Professor-Wilhelm-Ring. Balkone bestehen bisher lediglich auf der Südwestseite des Nordflügels. Es sind derzeit keine weiteren Balkone geplant. Die Möglichkeit dazu soll jedoch offengehalten werden, damit bei Bedarf eine höherwertige Qualität der Bewohnerzimmer nicht ausgeschlossen ist.

6.2.3 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen dienen der Sicherstellung eines Gebäudeumgangs, sowie Ausweisung und Herstellung nutzbarer Flächen für den Aufenthalt im Freien in geschützter und begrünter Lage. Dabei soll eine unnötige Versiegelung des Bodens und eine unpassende Gestaltung von Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze dient dem Bodenschutz, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Versickerungsrigolen.

6.2.4 Einfriedungen

Die vorhandenen Einfriedungen sind wie folgt aufgebaut:

- Nordost, an Prof.-Wilhelm-Ring angrenzend: Sandsteinssockel mit Sandsteinsäulen in regelmäßigen Abständen und Zaunsfeldern aus Metall mit vertikalen Streben
- Osten, an Flurstück 2450/57 angrenzend: Sandsteinmauer
- Osten, an Flurstück 2452/a angrenzend: Sandsteinmauer mit aufgesetztem Holzzaun
- Südwest, angrenzend an Neufriedstein: verputzter Mauersockel mit Zaunsfeld aus Metall (Doppelstabmatte)
- Nordwesten, angrenzend an Flurstück 4192: Abtrennung mittels Gehölze

Die Festsetzung auf Mauerwerk, Metallzaun oder Gehölzen entspricht dem Bestand und der Eigenart der näheren Umgebung.

6.2.5 Beleuchtung

Bisher ist der Gebäudeflügel B auf der Seite Richtung Professor-Wilhelm-Ring vollflächig verglast. Der dort anliegende Flur ist zur Orientierung der Bewohner und Mitarbeiter beleuchtet, so dass Licht emittiert wird. Durch den geplanten Anbau wird die großflächige Flurverglasung mit Dauerbeleuchtung von dem entstehenden Anbau in weiten Teilen verdeckt. Die Zimmer erhalten übliche Fenster/ Verglasungen. Das vom Gebäude in Richtung Professor-Wilhelm-Ring emittierte Licht wird geringer. Die Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe soll dies zusätzlich gesichert werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	6.564 m ²
Überbaute Fläche: EAB 1; 8; 9	1.744 m ²
Grünfläche: EAB 4; 5; 6; 7	3.007 m ²
Verkehrsfläche: EAB 2; 3	1.814 m ²

8. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz

Die Baumaßnahme befindet sich im Innenbereich. Eine naturschutzrechtliche Bewertung und Bilanzierung mit Flächenausgleichsmaßnahmen ist lt. BauGB nicht erforderlich.

Es handelt sich nicht um Eingriffe gemäß §14 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782), § 9 Eingriffe in Natur und Landschaft.

Daher sind die Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003 nicht anzuwenden. Siehe Einleitung, Punkt B

B Rechtliche Rahmenbedingungen und Anwendungsbereich

Im Freistaat Sachsen bilden die rahmengesetzlichen Regelungen des BNatSchG 1 sowie die bisherigen im Landesrecht umgesetzten §§ 8 – 11 des SächsNatSchG die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung. Bis zum Abschluss der sächsischen Naturschutzrechtsnovellierung gilt die Abfolge der zu beachtenden Gebote fort. Deren materiell-inhaltliche Anforderungen bleiben jedoch auch nach einer Gesetzesnovellierung bestehen.

Vorhaben, die der Eingriffsdefinition in § 8 SächsNatSchG entsprechen, unterfallen der Eingriffsregelung, wenn sie einer behördlichen Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Zustimmung oder sonstiger Entscheidung bedürfen (§ 10 Abs. 1 SächsNatSchG). ...

Da sich der Vorhabensträger seiner Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst ist, wird das Bauvorhaben hilfswise nach der Eingriffsbilanzierung der Landeshauptstadt Dresden bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Veränderungen beziehen sich hier überwiegend auf einen höheren Grad der durch Gebäude überbauten Fläche. Dieser Eingriff wird durch wertverbessernde Maßnahmen wieder ausgeglichen. Die Rasenfläche entlang der Straße Neufriedstein wird aufgewertet zur naturbelassenen Wiese, ähnlich wie der bestehende Grünstreifen bei Parkplätzen. Einzelne Streifen entlang der Grundstücksgrenze werden mit einer möglichst artenreichen Hecke bepflanzt. Zum weiteren Ausgleich werden extern Obstbäume gesetzt: 4 Stück Apfelbäume mit zu erwartendem Kronendurchmesser von 6,0m.

Empfohlenen Arten für Nachpflanzungen sind:

- Kornelkirsche – *Cornus mas*
- Gewöhnliche Felsenbirne – *Amelanchier ovalis*
- Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- Hasel – *Corylus avellana*
- Heimische Obstbäume wie *malus sylvestris*, *malus domestica*
- Gemeiner Schneeball – *Viburnum opulus*
- Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana*
- Eingrifflicher Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- Gewöhl. Zwergmispel – *Cotoneaster integerrima*
- diverse heimische Ginsterarten – *Cytisus div. spec.*
- diverse heimische Wildrosen – *Rosa div. spec.*

Somit werden die Eingriffe gemäß rechnerischer Bilanzierung durch die kompensatorischen Planinhalte ausgeglichen. (Siehe dazu Anlage A1 – A3)

9. Artenschutz, Bodenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen sind festgelegt, um zu gewährleisten, dass die Baumaßnahme artenschonend durchgeführt wird.

Die Hinweise sollen ebenfalls einen schonenden Umgang mit Boden gewährleisten.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 "Erweiterung Altenpflegeheim Neufriedstein" entstehen der Stadt Radebeul keine Kosten.

12. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für eine Erweiterung des Pflegeheims ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass keine schädlichen Einflüsse auf die Umgebung zu erwarten sind.

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung 8. August 2020

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425)

14. Quellenverzeichnis

Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Januar 2020

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Regionalplan Oberes Elbtal Erzgebirge, Gesamtfortschreibung 2009

Flächennutzungsplan der Stadt Radebeul

Landschaftsplan der Stadt Radebeul

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 28.02.2019