



## Aufgabenstellung für die Lose 1 bis 3

### Entwicklung Gewerbegebiet Radeberg Ost

#### Erläuterungen des Auslobers

Die Große Kreisstadt Radeberg und die Gemeinde Arnsdorf beabsichtigten ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet östlich angrenzend an die S177 für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, zu entwickeln. Auf Grund von Bürgerbegehren in beiden Gemeinden gegen die Entwicklung dieses interkommunalen Gewerbegebietes fanden in beiden Gemeinden am Tag der Bundestagswahl am 23.02.2025 eine Bürgerbefragung dazu statt. In der Großen Kreisstadt Radeberg hat sich eine deutliche Mehrheit der Bürger für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Stolpener Straße entschieden. In der Gemeinde Arnsdorf ist die Entscheidung leider dagegen ausgefallen, so dass die Große Kreisstadt Radeberg nun dieses geplante Gewerbegebiet auf der Gemarkung Radeberg ohne die Gemeinde Arnsdorf entwickeln wird.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfläche Radeberg beträgt ~34,2 ha. Zum räumlichen Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Radeberg: 926, 927, T.v. 928, 929, 930, 932, 933/1, 936, 938, 940, 943, T.v. 941a, 944, 947, 947a, 949, T.v.955, T.v. 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965,968, 973. Dieses geplante Baugebiet liegt verkehrsgünstig auf einer momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche unmittelbar angrenzend an einer Auffahrt zur S 177 an der Stolpener Straße. Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die S 177, südlich grenzt die Stolpener Straße an, eine Gemeindeverbindungsstraße mit Anbindung an die S 177 und weiter südlich sowie östlich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen gelegen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH – Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb von Medingen“ und wird von der Großen Röder, ein Gewässer I. Ordnung, durchflossen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Radeberg am 31.01.2024 gefasst, ortsüblich bekannt gegeben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) und die frühzeitige Beteiligung der TÖB und Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB, §2 Abs. 2 BauGB und § 33 Abs. 2 SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) wurden durchgeführt. Es liegen ~ 60 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und ~ 25 Stellungnahmen der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden vor. Diese sind noch auszuwerten und der Abwägungsvorschlag durch die Stadtverwaltung Radeberg vorzubereiten. Hierbei wird die Unterstützung durch das Planungsbüro erwartet.

Ein klassischer Vorentwurf der Bauleitplanung lag für diese frühzeitigen Beteiligungen nicht vor.



Mit Bescheid vom 10. Januar 2025 wurde der Antrag der Großen Kreisstadt Radeberg auf Zielabweichung von der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien gem. § 16 SächsLPlG (Sächsisches Landesplanungsgesetz) i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) positiv beschieden. Der positive Bescheid zur Zielabweichung wurde mit der Auflage erteilt, dass ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten ist.

Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum FFH – Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb von Medingen“ ist eine FFH – Verträglichkeitsvorprüfung und ggf. – prüfung durchzuführen. Weiterhin wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefordert:

- ein Artenschutzfachbeitrag, dessen Untersuchungsrahmen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist
- eine Erfassung der Biotoptypen als wesentliche Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die untere Forstbehörde weist darauf hin, dass im Norwesten eine Ersatzaufforstung zur Anlage von Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG (Bundeswaldgesetz) i.V.m. §2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG (Sächsisches Waldgesetz) für die S 177 angrenzt. In der weiteren Planung sind deshalb die gesetzlichen Regelungen zu §25 Abs.3 SächsWaldG über den Mindestabstand zwischen Wald und baulichen Anlagen zu beachten.

Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Besonderer Fokus wird auf eine Variantenuntersuchung zur technischen Lösung der Trinkwasserversorgung des Plangebietes gelegt. Die Versorgungssicherheit dieses Gewerbegebietes kann durch den WVB (Wasserversorgung Bischofswerda GmbH) momentan nicht gewährleistet werden, da die derzeit vorhandenen Versorgungs- / Wasserkapazitäten durch den im Versorgungsgebiet bereits bestehenden Wasserverbrauch/ - bedarf weitestgehend ausgeschöpft sind. Zur Sicherung der Versorgung sind ein zusätzlicher Wasserbezug, bzw. eine erhöhte Zulieferung von außerhalb des Verbandsgebietes Bischofswerda – RÖDERAUE erforderlich.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich 2 Trinkwassertransportleitungen und ein Steuerkabel von überörtlicher Bedeutung sowie Armaturen (Schieber, Hydranten). Eine dingliche Sicherung im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der WVB einschließlich des Schutzstreifens der Leitungen liegt vor.

Der Betreiber der Ortsentwässerungsanlagen der Großen Kreisstadt Radeberg weist darauf hin, dass die Reinigungskapazitäten der Zentralkläranlage in Radeberg in ihrer Ausbaugröße erreicht sind. Gleiches gilt für die Mischwasserbehandlungsanlagen des Verbandes. Es wird empfohlen für das Ortsnetz der Großen Kreisstadt Radeberg zu prüfen:

- hydraulische Kapazität der Kanalisation
- Möglichkeiten der Behandlung des Niederschlagswassers gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- eine dezentrale Abwasserbehandlung.

Grundsätzlich ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer zu verfahren.