Stadt Radeburg

Stadtverwaltung Radeburg – Heinrich-Zille-Straße 6 – 01471 Radeburg

Beschlussvorlage

Amt:	Bauamt	Datum:	12.09.2025
Verfasser:	Mathias Kröhnert	**Vorlage Nr.:**	**BV/237/2025**

Gremium	**Datum**	**Status**	**Kategorie**
Stadtrat	25.09.2025	öffentlich	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschluss: Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans "Wohngebiet Am Heroldstein" in der Fassung vomn September 2025

Sachverhalt:

Historie:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 06 „Wohngebiet Am Heroldstein“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Radeburg am 13.06.**2013** gefasst.

Im Zuge des Planungsverfahrens (im Wesentlichen **2014**) wurden durch die Behörden und die Öffentlichkeit Anregungen zum Plan vorgebracht, welche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen waren.
Inhaltlich haben sich hier 2 Schwerpunkte herauskristallisiert, die fachlich gelöst werden müssen.
Einer dieser Schwerpunkte ist die zu erwartende Lärmimmission seitens des benachbarten Gewerbebetriebes KVR Radeburg. Hier wurden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens 2 Gutachten gefertigt, die die zu erwartende Immissionsbelastung darstellen. Diese Gutachten kamen in der Auswertung jedoch zu unterschiedlichen Ergebnissen, weshalb die Stadt Radeburg **2017** ein unabhängiges Gutachten durch Müller BBM in Auftrag gegeben hat.

Dieses Gutachten wurde in einer durch den Stadtrat gebildeten Arbeitsgruppe vorgestellt. An dieser Vorstellung haben auch der Vorhabenträger und Vertreter der KVR teilgenommen. Im Ergebnis dieser Beratung sollten sich Vorhabenträger und KVR zu Lösungsansätzen verständigen.
Die anschließenden Verhandlungen zwischen KVR und Vorhabenträger hinsichtlich eines möglichen Teilflächenerwerbs / einer geänderten planerischen Ausweisung von Randflächen des geplanten Wohngebietes als Mischgebiet u. dgl. führten jedoch zu keinem verwertbaren Ergebnis.

Zwischenzeitliche Entwicklung:

Mittlerweile hat der Vorhabenträger die Flächen vertraglich an einen einheimischen Erschließungsträger überlassen (Vertrag aus **2022**). Im Rahmen von Machbarkeitsdiskussionen wurde zur Reduzierung des aus nördlicher Richtung (KVR) auf das Gebiet wirkenden Immissionen vorgeschlagen, die Anzahl der Zufahrten ins Gebiet von 3 auf 2 zu reduzieren und zusätzlich zur bisher untersuchten Lärmschutzmaßnahme „Schallschutzwand“ eine Abschirmung mittels Erdwall zu erreichen. Auf dieser Basis wurde das Büro Müller BBM mit einer Ergänzung zum Gutachten beauftragt.

Dieses Ergänzungsgutachten wurde in der Sitzung des **TA am 22.11.2022** vorgestellt. Dabei wurde herausgearbeitet, dass mit der Änderung der Planung die am stärksten beeinträchtigten Flächen einer alternativen Nutzung zugeführt werden können, was zu einer Verbesserung für die Nutzbarkeit der übrigen Grundstücke (Einhaltung der Tag- und Nachtwerte) führt. Für die restlichen Grundstücke sollten entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen werden.

Die mit der Beschlussfassung verfolgte Empfehlung an den Stadtrat wurde jedoch ausgesetzt. Es sollten weitere Abstimmungen zwischen dem einheimischen Erschließungsträger und der KVR statt-

finden. Dabei sollte die Integration einer Kita als Ersatzneubau für die Kita Sophie Scholl ins Plangebiet geprüft werden.
Im Rahmen der Informationen der Bürgermeisterin wurde in der Stadtratssitzung am 26.09.2024 umfangreich zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens und zu den geplanten weiteren Schritten informiert.

Mittlerweile wurden die Untersuchungsergebnisse der ergänzenden Schalltechnischen Untersuchungen ausgewertet und in einen neuen Entwurf des B-Plans eingearbeitet. Dieser Entwurf wurde im **TA am 03.12.2024** diskutiert. Im Ergebnis wurde beschlossen, die Errichtung einer 2-geschossigen Kita sowie eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses in die Planung einarbeiten zu lassen und die Baufelder so anzuordnen, dass der Schallschutz für die Grundstücke im Gebiet gewährleistet wird.

In Auswertung dieser Überlegungen fanden Sitzungen der Stadtrats-Arbeitsgruppe Heroldstein am 06.02.2025 sowie 06.05.2025 statt. Hieran nahmen neben den Vertretern des Stadtrates, der Verwaltung und dem beauftragten Planer unter anderem auch Herr Bellmann als geplanter Erschließungsträger sowie Frau Funke als Geschäftsführerin der Radeburger Wohnungsgesellschaft teil.

Aktueller Sach- und Verfahrensstand:
Herr Thiel hat die ihm übertragenen Planungsaufgaben umgesetzt und in den Entwurf des B-Plans eingearbeitet. Dieser wurde im TA am 14.07.2025 beraten. Im Ergebnis wurde beschlossen, dem vorgelegten Planentwurf für eine Weiterführung der Planung zur Entwicklung des Standortes als Wohngebiet mit integriertem Kita-Standort zuzustimmen und dem Stadtrat eine entsprechende Beschlussfassung (Beschluss zur Billigung des Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) zu empfehlen.
Im Nachgang zur Sitzung des TA fand am 02.09.2025 ein Scoping - Termin im Landratsamt (LRA) statt, an dem Fachämter des LRA sich zu im Vorfeld überlassenen Fragen geäußert haben. Die Ergebnisse dieses Scoping -Termins wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese Verfahrensweise wurde durch den TA so beschlossen.
Der der Vorlage beigefügte Entwurf beinhaltet somit bereits diese Ergebnisse. Herr Thiel ist als beauftragter Planer eingeladen und wird diesen Entwurf erläutern.

Rechtsgrundlage:
BauGB, BImSchG, u.a

Finanzielle Auswirkungen:
Auftraggeber und Kostenträger für die Planänderung ist nicht die Stadt Radeburg, sondern der Vorhabenträger.

Anlagenverzeichnis:
Entwurf B-Plan in der Fassung vom 12.09.2025 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie Begründung einschließlich Umweltbericht

Beschlussvorschlag:
1. Der Stadtrat der Stadt Radeburg billigt den Entwurf des B-Plans „Wohngebiet Am Heroldstein“ in der Fassung vom 12.09.2025, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

gez.	gez.
Ritter	Kröhnert
Bürgermeisterin	Amtsleiter