



—verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.—

Vereinssitz: c/o Roland Helmich, Wilhelm-Eichler-Str. 20, 01445 Radebeul

Stadtverwaltung Radebeul  
Stadtentwicklung/ Projekt- und Investitionsleitstelle  
Herr Queißer  
Pestalozzistr. 8  
01445 Radebeul

Radebeul, am 17.07.2020

### **Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 92 "Fabrikstraße / Uferstraße" Planstand 08.04.2020**

---

Der „verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.V.“, zugleich Mitglied im 'Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.', der im vorliegenden Verfahren als TÖB gilt, gibt nachstehende Stellungnahme zu genannten Bebauungsplan ab. Die Darstellung/ Argumentation entspricht seinem Satzungsziel, „die Erhaltung des besonderen Charakters der Stadt Radebeul zu fördern“.

#### **I. Grundsätzliche Hinweise:**

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes, um für das Planungsgebiet Planungssicherheit herzustellen und Nutzungskonflikte zu angrenzenden Baugebieten zu klären. Der getroffenen Abweichung von den Zielen des Flächennutzungsplanes (FNP) kann nur teilweise gefolgt werden, da die vorhandenen angrenzenden Wohngebiet (Fabrikstraße und ehem. NÄHMATAG-Gelände) der Lärmimmission zumindest des Wirtschaftsverkehr ebenso ausgesetzt sind, wie eine Wohnbebauung im Osten des Plangebietes. Warum die Fortführung des Wohngebietes auf die Flurstücke 1519 / 1520 mit der angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (siehe Ausweisung im FNP) keinen ausreichenden Immissionsschutz bietet, ist nachzuweisen. Erst wenn dieser Nachweis erbracht ist, wäre es nachvollziehbar, vom FNP abzuweichen und die Ansätze der gewerblichen Nutzungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Grundsätzlich wird die Ausweisung von Gewerbegebieten im überschwemmungsgefährdeten Gebieten kritisch betrachtet.

Laut FNP sollte der östliche Bereich des Plangebietes (nördlich der 110 KV-Leitung) als Wohnflächen entwickelt werden, der westliche und südliche Bereich (südlich der 110 KV-Leitung) als Fläche für die Landwirtschaft.

Es wurde in den Planunterlagen festgestellt werden, dass eine (von Osten) an das Bestandsgewerbe heranrückende Wohnbebauung dem vom Stadtrat beschlossenen Planungsziel, dass die (im Westen) vorhandenen Gewerbebetriebe auch zukünftig keine Einschrän-

kungen in ihrer gewerblichen Tätigkeit erleiden müssen, widerspricht. Offen geblieben ist dabei, weshalb dies im Falle der Wohnbebauung auf dem ehemaligen NÄHMATAG-Gelände und an der Fabrikstraße keine Rolle spielte.

Das B-Plangebiet ist in seiner derzeitigen Nutzung und städtebaulichen Wirkung als unbefriedigend einzuschätzen (erheblicher Anteil an Brach- und diversen Lagerflächen). Es wird bezweifelt, dass allein durch Festsetzungen zum Immissionsschutz zukünftig städtebaulich befriedigende Entwicklungen gefördert werden.

Aus unserer Sicht gäbe es für die Planflächen vier verschiedene Entwicklungsansätze:

1. Wohnbaufläche / LW-Fläche (bzw. Grünfläche) wie im FNP; sofern ausreichender Immissionsschutz für das Plangebiet und die umgebenden Nutzungen nachgewiesen und der Umgang mit den Bodenbelastungen geklärt wird
2. Gewerbefläche / Grünfläche wie hier im Vorentwurf, sofern kein ausreichender Immissionsschutz für das Plangebiet und die umgebenden Nutzungen nachgewiesen wird und die Bodenbelastungen zu schwerwiegend für Wohnen und LW sind
3. nach Westen erweitertes Plangebiet mit grundsätzlicher Neuzonierung von Fabrikstraße bis Elbradweg: Gewerbeflächen / Kleingärten/ Grünflächen, sofern kein ausreichenden Immissionsschutz w.o. nachgewiesen wird und die Bodenbelastungen zu schwerwiegend für Wohnen und LW sind
4. Entwicklung einer gestalteten Grünfläche mit Rad- und Fußweganbindung zum Elbradweg und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Radtouristen (auch unter Einbeziehung der Kleingärten und Kleintierhaltung); dies würde dem Standort im „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ und dem Ziel Immissionsschutz gerecht werden

Es wäre nachvollziehbar, wenn aufgrund der vorgefundenen erheblichen (?) Bodenbelastungen und des Immissionsschutzes die potentielle Wohnbaufläche verworfen würde, ebenso spielt die 110 KV-Leitung eine Rolle. Die zu überplanende Fläche befindet sich als Gewerbebrache in einer Gemengelage zwischen dem westlich bzw. nordwestlich liegenden Gewerbe-, Industriegebiet Fabrikstraße und der östlich bzw. nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung Fabrikstraße/ Uferstraße.

Der vorliegende B-Planentwurf belässt und entwickelt die Flächen nördlich der 110 KV-Leitung komplett als GE. Die sich bereits in den Süden über die 110 KV Leitung hinaus ausgedehnten ehemaligen Lagerflächen, zwischen 2008 und 2010 mit einer Halle überbaut, werden als private Grünfläche festgesetzt. Als Flächentausch dafür werden die westlichen Bestandsgrün- bzw. Sukzessionsflächen dem Gewerbebestandort zugeschlagen. Somit wird eine konzentrierte Gewerbeentwicklung mit Erschließung über die Fabrikstraße möglich.

Die Abweichung vom FNP wird jedoch nicht belastbar begründet. Es lässt sich aus der Schallimmissionsprognose keine Schutzwürdigkeit des „Altgewerbes“ ableiten, da dies nicht untersucht worden ist. Aufgabe war lediglich ein digitales akustisches Berechnungsmodell für das B-Plan-Gebiet Nr. 92 „Fabrikstraße / Uferstraße“ für die Umgebung mit der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung zu erstellen, die Geräusch-Vorbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu bestimmen und daraus Planwerte  $L_{PI}$  für die Geräusch-Zusatzbelastung aus dem neuen B-Plan-Gebiet zu bestimmen. Ziel war dabei die Emissionskontingente  $L_{EK}$  im neuen B-Plan-Gebiet so festzulegen, dass einerseits die Einschrän-

kungen für die Nutzer der Gewerbeflächen so gering wie möglich sind, andererseits aber auch der berechnete Schutzanspruch der Nachbarschaft gewahrt ist. Es wurde aber nicht untersucht, wie weit eine Allgemeine Wohnbebauung an die vorhandenen Gewerbegebiete oder die vorhandenen Mischgebiete heranrücken dürfte. Die höchsten Ist- Geräuschbelastungs- Werte wurden beim IO Nr. 2 = Kötitzer Straße 25A und IO 10/ 11 = Fabrikstraße 17 / Fabrikstraße 4 gemessen.

## **II. Bedenken und Hinweise zum Planteil A - Rechtsplan:**

1. Die Ausweisung des nördlichen Bereiches als nichtstörende Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft von zwei Wohnquartieren und der Kleingartenanlage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet entwickelt sich nicht aus dem FNP.
2. Dem Ziel, Nutzungskonflikte zwischen produzierendem, teilweise störendem Gewerbe und bestehender Wohnnutzung zu entschärfen, wird mit der Plandarstellung nur einseitig entsprochen. Es gibt Möglichkeiten, Pufferzonen wie im FNP angedacht zu entwickeln. Die Ausweisung des Gewerbegebiets ist insbesondere auf Grund der Verfestigung von Wohnbebauung durch die NÄHMATAG-Bebauung nicht nachvollziehbar.
3. Für das GE sind zwei Flächen getrennt durch einen baumgesäumten Weg dargestellt. Die GE Flächen werden im Norden durch die Fabrikstraße und im Süden ca. durch die 110 KV Leitung begrenzt. Die Unterscheidung der GE 1 und GE 2 Flächen erfolgen durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten zulässigen Emissionskontingente tags und nachts. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung gibt es nicht, es fehlen jegliche Festsetzungen von Bauflächen, - grenzen oder -feldern sowie Angaben zu GRZ, Geschossigkeit, Gebäudehöhen etc. Es bedarf zwingend detaillierter Festsetzungen, um ein städtebauliches Konzept und Gestaltungswillen erkennen zu lassen.
4. Die Ausweisung der Grünfläche als Übergang zum LSG-, SPA- und FFH-Gebiet ist sinnvoll. Es wird empfohlen diesen Bereich auf das gesamte Gebiet des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung und ggf. entlang der Kleingartenanlage bis zur Fabrikstraße zu erweitern und auch ggf. den ehemaligen Park der Fabrikanten-Villa zu integrieren. Alternativ kann auch als Puffer zu den westlichen Kleingärten im GE 1 die Erhaltung und Erweiterung von Pflanzungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des GE als flächiges Pflanzgebot vorgesehen werden
5. Positiv sind die Bindungen für Einzelbäume zu nennen, jedoch bilden diese den wertvollen Bestand nur ungenügend ab (Ahornreihe auf Flst. 1520; Einzelbäume auf Flst. 1519). Inwieweit die flächige Bindung für den ehemaligen Park der Fabrikantenvilla Sinn macht ist im Entwurf zu klären. Die Villa ist ruinös, der Park ist als solcher nicht mehr zu erkennen, mind. 3 große Bäume sind abgestorben, weitere stark geschädigt, die Sträucher sind verwildert und geschädigt. Die Anordnung der flächigen Bindung mitten im Gewerbegebiet erscheint als Makulatur. Sinnvoll ist es die Fläche einer Grünfläche als Pufferzone zum Gewerbegebiet zuzuordnen (Siehe auch 4.).

6. Die Ausweisung eines Fuß- und Radweges als Anbindung an den Elbradweg wird befürwortet. Es sind Varianten zu dessen Anordnung zu prüfen - z. B. im Bereich eines Grünstreifens entlang der Kleingartenanlage (siehe Punkte 4/5.). Dementsprechend sind auch die Pflanzgebote entlang des geplanten Geh- und Radweges zu hinterfragen. Die Bestandsituation erlaubt weder Umsetzung eines störungsfreien Radweges noch dessen Bepflanzung.
7. Die Kartengrundlage bildet nicht den tatsächlichen (Gebäude-) Bestand ab.



Quelle: Google earth- 25.04.2019



Quelle: B-Plan - 08.04.2020

### III. Bedenken und Hinweise zum Planteil B – bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

8. Zu 1.1: Die Art der baulichen Nutzung widerspricht den Darstellungen des FNP. Es sind die Art der baulichen Nutzung hier: GE1 und GE 2 festgesetzt mit differenzierten Zulässigkeitskriterien nach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Hierbei liegen die Werte im GE 2- an die Wohnbebauung anschließend jeweils 1 dB(A)/m<sup>2</sup> niedriger. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gibt es nicht. Die Festsetzungen sind nicht ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, da allein eine Bebauung nach §34 auf Grund äußerst inhomogen Umgebungsbebauung nicht möglich ist. Es fehlen jegliche Ideen oder Ansatzpunkte für ein Gestaltungskonzept. Wichtig für eine städtebauliche Ordnung sind aus unserer Sicht die Geschossigkeiten und die GRZ festzusetzen. Im FNP wurde für das ehemalige WA die GRZ von 0,4 dargestellt. Für das GE ist das Maß der baulichen Nutzung anzugeben, die GRZ von 0,8 muss nicht zwingend ausgeschöpft werden.
9. Um Nutzungskonflikte zwischen produzierendem, teilweise störendem Gewerbe und Wohnnutzung zu reduzieren, bedarf es Festsetzungen zur Begrenzung weiterer Emissionen bezüglich Staub, Licht, Erschütterungen...

10. Textliche Festsetzungen zur Grünfläche gibt es nicht, auch nicht zum ggf. erforderlichen und sinnvollen Rückbau eines hallenartigen Gebäudes unter und südlich der 110 KV-Leitung.
11. Zu 1.2: Zu begrüßen ist, dass umfangreiche textliche Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Unterlage enthalten sind, die sich auf die Gehölzbestände sowie auf die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel beziehen. Es ist u.a. das eventuelle Umsetzen von Reptilien beschrieben, jedoch ohne Verweis auf konkrete Ersatzhabitats. Vorgefundene Fledermausquartiere und Bruthöhlen für Vögel sind laut Festsetzungen erst im Vorfeld der Fällungen zu prüfen und Ersatzquartiere festzulegen. Gleiches trifft auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel zu. Alle artenschutzfachlichen Maßnahmen werden auf eine spätere artenschutzfachlichen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verschoben. Aus unserer Sicht sollte dies, sofern konkrete Bebauungs- oder Abrissabsichten bestehen, parallel mit dem Entwurf in einem Artenschutzfachbericht bearbeitet werden, da auch vorgezogene Maßnahmen ggf. erforderlich werden. Die allgemeinen Angaben zum Artenschutz sind nur ausreichend, wenn keine konkreten Bauvorhaben bestehen. Laut Begründung ist die Erarbeitung eines Artenschutzfachberichtes vorgesehen.
12. Zu 1.3: Die Pflanzbindungen Pfb 1- Gehölzstreifen? und Pfb 2 sind so – mit dieser Abkürzung- nicht im Lageplan dargestellt.
13. Zu 1.5: Bezüglich des hochwasserangepassten Bauens ist der Begriff „Kellergeschoss“ genauer zu beschreiben. Tiefgaragen können zugelassen werden, wenn diese durchströmbar bzw. einstaubar sind. Es ist auszuschließen, dass Tiefgaragen als „Souterrain-Garagen“ angeordnet werden.

#### **IV. Bedenken und Hinweise zum Planteil B – bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen**

14. Es sind keine Festsetzungen vorhanden.

#### **V. Bedenken und Hinweise zur Begründung**

15. Zu 1: Es wird, da sich das Plangebiet innerorts befindet, für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen kein Erfordernis gesehen. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben abgesehen von der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Aus unserer Sicht sind zumindest die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit festzusetzen, da nach § 34 BauGB die weitere Überbauung und Versiegelung mit der alleinigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht gesteuert werden kann und somit die Qualität

der Gewerbeflächen nicht gesichert und der Eingriff nicht gesteuert werden kann. Anhand der Flächenbilanz auf Seite 9 sind die tatsächlich überbauten Flächen nicht nachvollziehbar.

16. Zu 2: Aus unserer Sicht ist der B-Plan allein aus dem Ziel entwickelt worden, die Gewerbegebiete an der Fabrikstraße „nicht in ihrer unternehmerischen Tätigkeit“ durch notwendigen Immissionsschutz für die angrenzenden Wohngebiete einzuschränken. Die Anordnung und Verfestigung von Gewerbegebieten in hochwassergefährdeten Gebieten ist zu prüfen (siehe Abschnitt I). Es wird mit der Planung nicht nachgewiesen, dass eine Ausweisung von Baugebieten wie im FNP dargestellt nicht möglich ist. Hierzu sind nur verbale Formulierungen in der Begründung zu finden, die keine Prüfung erlauben. Nur wenn belastbare Nachweise vorliegen, ist das neue Planungsziel der Gewerbeflächenentwicklung für nichtstörendes Gewerbe als Pufferfläche zwischen störendem Gewerbe und Wohnen nachvollziehbar. Positiv bewertet wird, dass der Bereich südlich der durch das Plangebiet verlaufenden Hochspannungstrasse weiterhin als Grünbereich -der Elbaue zugeordnet- erhalten bleiben soll. Aus unserer Sicht wäre insgesamt ein grüner Pufferstreifen zwischen den Kleingärten und dem Elbradweg / Uferstraße sinnvoll und eine Entflechtung der verkehrstechnischen Erschließung der Kleingärten, da es hier zu Nutzungskonflikten mit dem Elbradweg kommt. Eine zukünftige öffentliche Durchwegung von der Fabrikstraße zur Uferstraße (Fuß- und Radwegverbindung), verbunden mit einer Grünachse ist begrüßenswert, bedarf aber einer Variantenuntersuchung. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass es eigentlich einen beschilderten und demnach öffentlichen Rad- und Fußweg von der Fabrikstraße durch die Kleingartenanlage Elbaue e.V. gibt, der jedoch für die Allgemeinheit verschlossen ist.
17. Zu 3: Der in der Begründung abgebildete Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan weist das NÄHMATAG-Gelände als gemischte Baufläche aus, was nicht dem Bestand entspricht, da sich hier eine Wohnbebauung befindet. Ortsunkundigen Lesern des Vorentwurfs wird ein falscher Eindruck der städtebaulichen Situation vermittelt (unter 4.4. ist diese Bebauung erwähnt, lässt sich aber nicht eindeutig zuordnen).
18. Zu 4: Zu den Altlasten des Altstandortes „Autopflegemittel Leipzig (Wako GmbH)“ werden keine weiteren Angaben gemacht. Sind eine potenzielle Wohnnutzung oder die gewerblichen Nutzungen durch diese Altlasten eingeschränkt? Laut Text wird dies für Landwirtschaft und Gartenbau angenommen. Bergen die Altlasten eine Gefahr, da es sich im Falle eines Extremhochwassers (> HQ 100) um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet handelt?
19. Zu 5: Es sind nur Festsetzungen zum Immissionsschutz in Form von Emissionskontingenten ausgewiesen. Die Festsetzungen sind nicht ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, da allein eine Bebauung nach §34 auf Grund äußerst inhomogenen Bestands- und Umgebungsbebauung keine städtebaulich befriedigende Entwicklung ermöglicht. Es ist kein Gestaltungskonzept erkennbar!

20. Zu 6: Es muss nachgewiesen werden, dass die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung auf Grund der Elbnähe gegeben sind, Aussagen zum Baugrund sind nicht vorhanden. Hierzu sind bereits im B-Planverfahren Untersuchungen anzustellen, um den Nachweis zu erbringen.
21. Zu 7: Aufgrund der Nähe der FFH- und SPA- Gebiete der Elbe sowie der Brachflächen und des Baumbestandes im Plangebiet sind artenschutzrechtliche Untersuchungen u.E. nach erforderlich. Dies wird unter 11. bestätigt.
22. Zu 8: Die Art der baulichen Nutzung widerspricht dem Flächennutzungsplan. Dass eine Umsetzung der Planungsziele des FNP nicht möglich ist, ist nicht nachgewiesen.
23. Zu 11. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt. Anhand der vorläufigen Flächenbilanz wird von der Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen ausgegangen und dass diese im Gebiet realisierbar sind. Generell ist die Ausgangsbewertung ohne Biotoptypenkarte nicht nachvollziehbar, ebenso ist die Planungsbewertung ohne GRZ nicht schlüssig. Wir gehen für den Entwurf von einer differenzierteren Darstellung aus. Aus der Notwendigkeit der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich der Ansatz eines Pufferstreifens entlang der westlichen GE Grenze sowie von Maßnahmen innerhalb der Grünflächen.

## **Fazit**

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes und das Ziel Nutzungskonflikte zwischen Wohnbauflächen und Gewerbe klären. Die Fortführung des Gewerbegebietes nach Osten sehen wir als kritisch an.

Um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen ist ein einfacher B-Plan, der allein den Immissionsschutz klärt, nicht ausreichend. Die Vorgaben für die bauliche Nutzung sind im Entwurf stärker festzusetzen.

Das Planungsgebiet ist nochmals hinsichtlich der Entwicklung anderer Planungsziele wie Entwicklung von Wohnungsbau und Grünflächen sowie der Durchwegung zu untersuchen. Aus unserer Sicht weist das Gebiet hierfür vielfältige Potenziale auf.

Aufgrund der Nähe der FFH- und SPA Gebiete der Elbe sowie der Brachflächen und des Baumbestandes im Plangebiet sind artenschutzrechtliche Untersuchungen in Ergänzung zu differenzierten Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchungen notwendig.

Dr. Jens Baumann

Vereinsvorsitzender

Dr. Grit Heinrich

Stellv. Vereinsvorsitzende