



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

Vereinsitz: 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. 55 "Fabrikstraße West" Planstand 20.04.2020**

---

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. Durch den Bebauungsplan werden die Ziele des Flächennutzungsplanes (FNP) rechtskräftig festgeschrieben. Insbesondere die Erhaltung der Wohnnutzung entlang der Kötitzer Straße ist zu fördern.

Der vorliegende B-Planentwurf entwickelt die Bereiche der Bauflächen WA und GE aus dem FNP. Für die Baulücken in der Wohnbebauung entlang der Kötitzer Straße kommt der B-Plan leider zu spät, es ist nur noch eine Baulücke vorhanden, eine zweite ist 2012 leider mit einem zu niedrigen Neubau gefüllt worden. Bezüglich der Erhaltung der Wohngebäude sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe besteht der Bedarf der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Bei dem WA handelt es sich größtenteils um bebaute Grundstücke, so dass die Vorgaben hier eher gering formuliert werden müssen. Bei dem GE sind ca. 50% der Grundstücksflächen bebaut, ca. 50% der Flächen sind Brachfläche, so dass die Vorgaben für die bauliche Nutzung hier stärker formuliert werden müssen.

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

1. Für das WA ist lediglich ein durchgehendes Baufeld entlang der Kötitzer Straße dargestellt. Es ist keine Nutzungsschablone festgeschrieben, somit werden keine Aussagen für die einzig mögliche Neubebauung sowie den Erhalt der Wohngebäude in der ersten Reihe gegeben. Eine dreigeschossige bzw. zweigeschossige (+ Dach) Bebauung ist

wünschenswert. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Traufhöhe muss im Entwurf festgeschrieben werden, da die Umgebungsbebauung zu Vielfältig ist, um allein den §34 anzuwenden. (Siehe Anlage)

2. Dem Ziel Nutzungskonflikte zwischen produzierendem, teilweise störendem Gewerbe und bestehender Wohnnutzung zu entschärfen wird mit der Plandarstellung nicht entsprochen, es gibt Möglichkeiten Pufferzonen zu entwickeln, insbesondere auf der Gewerbeseite.
3. Pflanzbindungen und -gebote sollten im Entwurf dargestellt werden. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen müssen erhalten bleiben und in das Gesamtkonzept integriert werden. Als Puffer zum GE regen wir Pflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des WA an oder Nebenanlagen als Grenzbebauungen an.
4. Als Puffer zum WA regen wir im GE ebenfalls Pflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des GE an.
5. Es ist zu prüfen, ob analog der Kötitzer Straße ein durchgehendes Baufeld an der Fabrikstraße (Vorderkante entlang Nr. 26 / 14 /8) angeordnet wird, auch wenn die gegenüberliegende Straßenseite ebenso heterogen belegt ist und sich kaum eine städtebaulich befriedigende Lösung finden lässt. Allerdings sind hier die diversen Nutzungsmöglichkeiten zu beachten. (Hochbau-) Bebauungen müssen nicht zwingend erfolgen, sollten aber wenn vorgesehen, in definierten Baufeldern straßenseitig angeordnet sein.

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

6. Es ist nur eine Seite Festsetzungen verfügbar?
7. Zu 1.1: Es sind lediglich die Flächenkategorien WA und GE festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gibt es nicht. Wichtig für eine städtebauliche Ordnung sind aus unserer Sicht, die GRZ, die Bauweise (offen), die Geschossigkeiten und die Traufhöhe festzusetzen, eine Entwicklung allein aus § 34 ist unzureichend. Im FNP wurde für das WA die GRZ von 0,4 dargestellt. Diese sollte beibehalten und nur in Ausnahmefällen überzogen werden (Tiefgarage). Für das GE ist das Maß der baulichen Nutzung anzugeben, die GRZ von 0,8 muss nicht zwingend ausgeschöpft werden.
8. Um Nutzungskonflikte zwischen produzierendem, teilweise störendem Gewerbe und Wohnnutzung zu reduzieren, bedarf es Festsetzungen zur Begrenzung der Emissionen bezüglich Lärm, Staub, Licht, Erschütterungen...
9. Für die gewerbliche Nutzung der vorhandenen Brachflächen sind wohnnutzungsunverträgliche Gewerbe auszuschließen.
10. Zu 1.2: Bezüglich hochwasserangepasstem Bauen sind Aussagen zum Bau von Tiefgaragen zu formulieren. Sind diese erlaubt, dann müssen sie durchström- oder einstaubar sein.

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

11. Es sind keine Festsetzungen vorhanden.

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

12. Zu 2: Städtebauliches Ziel ist es, eine Pufferzone zu schaffen, die störende Nutzung im Süden (südlich der Fabrikstraße?) und schutzbedürftige Nutzung im Norden voneinander trennt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Bebauungsplan in diesem Bereich das Gewerbegebiet mit Gliederung der zulässigen Betriebe und Anlagen nach deren Emissionseigenschaften festgeschrieben werden soll (mit Festlegung der Emissionskontingente). Wir unterstützen, dass das Gewerbegebiet damit der Unterbringung von nicht oder gering störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Der Bebauungsplan beschreibt im Moment leider nur den Bestandszustand, vorstrukturierte Gewerbenutzungen wären bereits zum Vorentwurf sinnvoll gewesen. Die Entbehrlichkeit einer Fußgänger- und Raddurchwegung wird unsererseits ebenso gesehen. Es wird begründet, den B-Plan als Einfachen Bebauungsplan aufzustellen und die Zulässigkeit von Bauvorhaben neben der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche im Wohngebiet nach § 34 BauGB zu regeln. Aus unserer Sicht sollten sowohl für das WA als auch für das GE das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Traufhöhe konkreter gefasst werden.
13. Zu 4: Die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festzusetzen ist aus unserer Sicht unzureichend. Zu begrüßen ist, dass der Ausschluss weiterer Verdichtung in zweiter Reihe ausgeschlossen wird, jedoch wird eine weitere sonstige Überbauung und Versiegelung mit dieser alleinigen Festsetzung nicht verhindert und somit die Qualität der Wohnnutzung nicht gesichert. Anhand der Flächenbilanz auf Seite 6 ist nachvollziehbar, dass bereits 33% der WA Flächen überbaut sind. Es sind konkrete Festsetzung zu treffen, um die Gärten der Wohnbebauung vor Versiegelung zu schützen. Da eine Bebauung in 2. Reihe ausdrücklich nicht erwünscht ist und die Grundstücke sehr tief sind, wäre die Ausweisung eines zu bepflanzenden Streifens als Pflanzgebot zielführend.
14. 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. Aus unserer Sicht ist die Aussage, dass der Versiegelungsgrad durch den B-Plan nicht „übermäßig“ ansteigen wird, nicht belegt. Die Aussage „Die Flächenversiegelung wird zudem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche minimiert“ ist falsch, da es eine solche Festsetzung (noch) nicht gibt. Bezüglich der Auswirkungen auf Flora und Fauna teilen wir die Einschätzung der Verfasser nicht. Es ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar ersichtlich, dass keine hochwertigen

Pflanzbestände vorhanden sind. Der Bestand ist zumindest für die Großgehölze weder kartiert noch als Bindung gesichert. Die Ruderalflur der südlichen Bereiche kann artenreich sein, von einer nur geringfügigen Inanspruchnahme kann nicht ausgegangen werden, wenn momentan nur ein Bruchteil der Gewerbeflächen bebaut ist und später ggf. eine GRZ von 0,80 zulässig ist. „Aufgrund der vorhandenen Lebensraumpotenziale ist mit Kleinsäugetern, Insekten und in Gehölzen brütenden Vögeln zu rechnen. Durch die innerstädtische Lage ist davon auszugehen, dass sich die bereits existierenden Arten an den Siedlungsbereich angepasst haben. Demzufolge sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten“. Dies ist aus unserer Sicht zumindest für das GE nachzuweisen.

15. Zu 8: Entgegen dem vorangegangenen Abschnitt 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. Die Bestandssituation ist für die Kategorie Brachflächen (ehe. Molkerei – wo?) mit dem Biotopwert „0“ nicht nachvollziehbar. Generell ist die Ausgangsbewertung ohne Biotoptypenkarte nicht nachvollziehbar. Wir gehen für den Entwurf von einer differenzierteren Darstellung aus. Aus der Notwendigkeit der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich der Ansatz eines inneren Pufferstreifens zwischen WA und GE.

### **Fazit**

Wir begrüßen die Aufstellung des Bebauungsplanes und das Ziel die Wohnbauflächen und Flächen für nichtstörendes Gewerbe zu sichern. Die Vorgaben für die bauliche Nutzung sind im Entwurf sowohl für das WA als auch das GE stärker festzusetzen. Es gibt Möglichkeiten Pufferzonen zu entwickeln, insbesondere auf der Gewerbeseite und dies mit Kompensationsmaßnahmen zu koppeln. Pflanzbindungen und -gebote müssen im Entwurf dargestellt werden. 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