

Große Kreisstadt Radebeul

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planteil B.1 – Begründung

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	24.06.2021 mit red. Erg. vom 08.02.2022
Gemeinde:	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2	Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.3	Beschränkungen	3
3	Grundlage	4
4	Notwendigkeit der Planänderung	5
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan	6
5.2	Regionalplan	7
5.3	Rahmenplan	8
6	Erschließung	10
7	Flächenbilanz	11

Redaktionelle Ergänzungen aufgrund der Abwägung wurden *kursiv* dargestellt.

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im südwestlichen Teil der Großen Kreisstadt Radebeul zwischen der Fabrikstraße und der Uferstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1519, 1519/b, 1520, 1565/3 sowie Teile der Flurstücke 1536 und 1551 der Gemarkung Kötzschenbroda und weist eine Gesamtfläche von ca. 3,26 ha auf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: Fabrikstraße
- im Osten: Wohnbebauung Uferstraße
- im Süden: Uferstraße
- im Westen: Kleingartenanlage

2.2 Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches

„In der Vergangenheit führte das Wachstum der Stadt Radebeul zu einem Anstieg des Flächenbedarfes für Wohnraum aber auch die gewerbliche Wirtschaft boomte. Die Folge ist, dass sich Wohnen und Gewerbe immer näher kamen und diese Entwicklung bis heute anhält.“¹ Vor allem entlang der Fabrikstraße ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstanden.

Die Stadt Radebeul hat für einen Teilbereich der Fabrikstraße einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet. Die im Rahmenplan erfolgte Untersuchung des Areals hat

¹ Städtebaulicher Rahmenplan Fabrikstraße Stand: 03/2021, S. 6

gezeigt, dass sich zwischen den Wohn- und Gewerbestandorten Flächenpotenziale befinden. Diese Flächen können durch eine geeignete Nutzung als Puffer zwischen dem schutzwürdigen Wohnen und dem emittierenden Gewerbe dienen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine dieser Flächenpotenziale (Entwicklungsfläche Nr. 3) sowie das östlich angrenzende gewerblich genutzte Grundstück.

„Die Entwicklungsfläche 3 umfasst das ehemalige Firmengelände der Wako GmbH (Autopflegemittel Leipzig) mit Produktionshallen, der ruinösen Fabrikantenvilla und umgebenden Park sowie einen ehemaligen Schrotthandel. Teile der noch vorhandenen Gebäude werden von Kleingewerbetreibenden genutzt. Zwischen der Fläche 3 und den störintensiven Gewerbebetrieben erstreckt sich ein Ausläufer der Kleingartenanlage Elbaue e.V. Im Norden wird die Fläche durch gewerbliche Nutzungen und im Süden durch die Uferstraße sowie das Elbufer begrenzt. Im Osten befindet sich ein schmales gewerblich genutztes Grundstück mit angrenzender Wohnbebauung. Ungeachtet der Kleingartenanlage und des schmalen Gewerbegrundstückes bildet die Fläche 3 ebenfalls den Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.“²

„Das bestehende Gewerbegebiet an der Fabrikstraße ist gerade in der Gesamtbetrachtung Radebeuls von Bedeutung und soll perspektivisch an dieser Stelle gesichert werden. Es ist eine strategische und planerische Aufgabe, die schon wenigen Gewerbegebietsflächen vor dem Umwandlungsdruck zu Wohnbauflächen aufgrund der höheren Renditen zu schützen.“³

Das zum Teil brachliegende, gewerblich vorgeprägte Plangebiet soll zur Konfliktbewältigung zwischen dem störintensiven Gewerbe im Westen und dem störanfälligen Wohnen im Osten entwickelt werden.

2.3 Beschränkungen

Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Nach Aussagen der Landesdirektion Sachsen liegt das Plangebiet teilweise in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 75 Abs. 1 SächsWG.

Schutzgebiete

Im Süden grenzen an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spargebirge“, das SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie das gleichnamige FFH-Gebiet E34 an.

Leitungsanlagen

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH eingeholt werden.

² Städtebaulicher Rahmenplan Fabrikstraße Stand: 03/2021, S. 20

³ Städtebaulicher Rahmenplan Fabrikstraße Stand: 03/2021, S. 27

Der Schutzbereich o. g. Hochspannungsfreileitungsanlage 173 beträgt im konkreten Bereich 41,0 m. In diesem Bereich, d. h. unterhalb und seitlich bis zu einem Abstand von 20,5 m beiderseits der Trassenachse, sollte keine Bebauung vorgesehen werden.

Bei der weiteren Planung des Vorhabens ist die Einhaltung der Mindestabstände von baulichen Anlagen zu spannungsführenden Teilen der 110-kV-Freileitung zwingend zu gewährleisten. Alle Folgemaßnahmen (bauliche Veränderungen an der 110-kV-Leitungsanlage), die zur Einhaltung der im vorigen Punkt genannten Vorschriften notwendig werden, sind vom Bauträger zu finanzieren. Voraussetzung für die Genehmigung des Bauvorhabens ist die Prüfung der Einhaltung der spannungsabhängigen Mindestabstände auf Basis eines konkreten Abstandsnachweises. Zur Erstellung dieses Nachweises ist uns die Ausführungsplanung zur Genehmigung einzureichen.

Bis zu einem Abstand von 10 m zu den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele der Leitungsmaste ist eine Bebauung nicht zulässig.

Hinweis, dass die ENSO NETZ GmbH nicht für Schadenersatzansprüche aufkommt, die sich aus der Bebauung bzw. Nutzung des Freileitungsschutzstreifens ergeben (u. a. Eisabwurf, Vogelkot).

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kV-Freileitung die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Im Näherungsbereich der Leitung (beidseitig 30 m von Trassenachse) dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseil so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Die in der Planunterlage dargestellten Neuanpflanzungen sind als Gehölzpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 4 m zulässig.

Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer vielschichtig geprägten Kulturlandschaft. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Suren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflussen.

Im Bereich von eingetragenen Kulturdenkmälern sind Bodeneingriffe gänzlich zu vermeiden resp. auf ein Minimum zu reduzieren, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert nicht zu zerstören. Flächen mit archäologischen Kulturdenkmälern sollen so genutzt werden, dass deren Erhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Eine archäologische Ausgrabung, das bedeutet letztlich die Zerstörung eines Bodendenkmals, sollte nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

3 Grundlage

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Radebeul ist seit April 2006 rechtswirksam. Auf Grundlage dieses Flächennutzungsplanes erfolgt die 2. Änderung.

Die Darstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf einem Planausschnitt mit einer Gegenüberstellung der rechtswirksamen Fassung und der Änderung. Der Planausschnitt stellt dabei nur den geänderten Bereich und das unmittelbare Umfeld dar. Der Änderungsbereich wird mit einer Umgrenzung dargestellt. In der Zeichenerklärung erfolgt nur die Erläuterung der geänderten Darstellungen.

Die Stadt Radebeul arbeitet derzeit an der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Da jedoch der Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Gesamtfortschreibung noch nicht abgeschätzt werden kann und das gesamte Aufstellungsverfahren eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, wird das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes selbstständig weitergeführt.

4 Notwendigkeit der Planänderung

Mit Beschluss SR 34/17-14/19 fasste der Stadtrat am 26.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“. Das Planungsziel beinhaltete die Entwicklung einer urbanen Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes. Dabei sollten die ansässigen Gewerbebetriebe an der Fabrikstraße in ihrer unternehmerischen Tätigkeit (einschließlich Entwicklungsperspektiven/ Führung Wirtschaftsverkehr) nicht eingeschränkt werden.

Fachgutachterlichen Untersuchungen und Abstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Meißen ergaben, dass eine an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung ohne Einschränkungen der Gewerbetreibenden (z.B. Einschränkungen im Betriebsregime bzw. erhebliche Lärmschutzmaßnahmen) nicht realisierbar ist.

Mit Beschluss SR 31/18-14/19 wurde daher das Planungsziel des Bebauungsplanes geändert. Neues Planungsziel ist die Schaffung von ergänzenden Gewerbeflächen entlang der Fabrikstraße unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasser- und Lärmschutzes. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass östlich an das Plangebiet angrenzend bereits schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist. Daher soll nur nichtstörendes Gewerbe zulässig sein. Der südliche Bereich des Plangebietes bleibt als Grünbereich erhalten.

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen besteht für die Große Kreisstadt Radebeul hinsichtlich der Art der zukünftigen baulichen Nutzung, da sich die zu überplanende Fläche als Gewerbebrache in einem Gebiet mit heterogener Struktur aus Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen wie z.B. Kleingärten sowie Landwirtschaft befindet. Durch das unkontrollierte Aufeinandertreffen von störintensiven und störanfälligen Nutzungen entstehen früher oder später Konflikte. Durch die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne sollen zukünftige Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, kann die Planungsabsicht nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in eine Gewerbliche Baufläche und Grünfläche umgewandelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe und somit der Konfliktbewältigung, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Erhaltung der Grünbereiche an der Elbaue.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. (i. S. § 1 Abs. 4 BauGB)

folgende Ziele des LEP 2013 sind maßgebend:

Z 2.2.1.6 „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

In Karte 1 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist die Stadt Radebeul als Mittelzentrum ausgewiesen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient zudem der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen bzw. der Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Somit erfolgt keine Zunahme von Siedlungs- oder Verkehrsflächen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 im Einklang.

5.2 Regionalplan

Die **2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge** ist mit Bekanntmachung am 17. September 2020 wirksam geworden und enthält für die Große Kreisstadt Radebeul bzw. für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Laut **Karte 2 „Raumnutzung“** grenzt im Süden ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz an das Plangebiet an. Das südliche Plangebiet wird als Grünfläche dargestellt somit erfolgt ein Übergang bzw. ein Puffer zwischen dem Vorranggebiet und den Baugebieten.

Laut **Karte 3 – „Kulturlandschaft“** liegt das Plangebiet im sichtexponierten Elbtalbereich sowie im Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage.

Die neuen Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit ist das Einfügen in das Ortsbild sichergestellt.

Laut **Karte 4 – „Vorbeugender Hochwasserschutz“** befindet sich der überwiegende Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung an Nutzungen (geringe Gefahr). In Bereichen mit Überschwemmungsgefahr sollen daher alle Nutzungen an die jeweils anzutreffende Gefahrenintensität, also an die bei Hochwasser zu erwartenden Wassertiefen bzw. Fließgeschwindigkeiten angepasst werden. In den Bereichen mit geringer Gefahr liegen als Orientierungshilfe für nachfolgende Planungen eine mögliche Wassertiefe unter 0,5 m und ein spezifischer Abfluss unter 0,5 m²/s vor.

Durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise im Bebauungsplan erfolgt die Anpassung an den Hochwasserschutz.

Der südliche Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung an Nutzungen (hohe Gefahr). Gemäß Grundsatz G 4.1.4.7 sollen noch unbebaute Bereiche innerhalb des Vorbehaltsgebietes von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt werden und entspricht somit dem Grundsatz.

Laut **Karte 5 – „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf“** liegt das Plangebiet in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Gemäß Ziel Z 4.1.3.4 sind in den regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebieten unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig ist eine Grundwasserbeschaffenheit zu erreichen, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sowie Gesetzen und Verordnungen entspricht.

Die konkreten Sanierungsmaßnahmen werden durch die zuständige Bodenschutz- und/oder Wasserbehörde festgelegt. Derzeit liegen noch keine Maßnahmen vor.

5.3 Rahmenplan

Der Stadtentwicklungsausschuss hat den städtebaulichen Rahmenplan „Fabrikstraße“ mit Stand März 2021 beschlossen. Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb dieses Rahmenplangebietes.

Der Rahmenplan sieht folgende Entwicklungsmöglichkeit für das Plangebiet (bzw. Entwicklungsfläche 3 im Rahmenplan) vor:

„Durch die innerstädtische Verdichtung ist ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbegebieten entstanden. Dies führt immer wieder zu Nutzungskonflikten u. a. auf Grund von Lärm durch das Gewerbe selbst, aber auch durch den dazugehörigen Verkehr. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden aber auch die Entwicklungsabsichten der Gewerbebetreibenden eingeschränkt.

In gewachsenen heterogenen Strukturen ist die Konfliktbewältigung oft nicht leicht, ohne eine Nutzung vollständig aufzugeben. Die Realität zeigt aber auch, dass durch gegenseitige Rücksichtnahme ein Nebeneinander oder eine Nutzungsmischung möglich ist. Dabei spielt jedoch die Art der Gewerbebetriebe eine wesentliche Rolle.

Die Analyse ergab, dass Radebeul die Gewerbeflächen an der Fabrikstraße dringend braucht, um zum einen Arbeitsplätze zu sichern und zum anderen die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von ansässigen Unternehmen zu gewährleisten. Eine Verlagerung des Gewerbebestandes ist auf Grund der fast vollständigen Auslastung der Gewerbegebiete Radebeul-Ost und Radebeul-Naundorf nicht möglich. Neue geeignete Flächen in der freien Landschaft für Gewerbe und Industrie sind nicht vorhanden und auch nicht das Ziel des städtebaulichen Leitbildes.

In den verfestigten Bereichen, wo Wohnen und Gewerbe bereits jetzt unmittelbar aufeinandertreffen (z.B. Emil-Schüller-Straße, Ziegeleiweg, Kötitzer Straße) gilt weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ein Eingriff in diese städtebaulich, zum Teil historisch gewachsenen Strukturen erfolgt nicht. Ziel ist

es jedoch, die Gesamtsituation für alle bereits bestehenden Nutzer und Bewohner des Gebietes zu verbessern.

Die Untersuchung des Areals Fabrikstraße hat gezeigt, dass sich zwischen den Wohn- und Gewerbestandorten Standortpotenziale befinden. Diese Flächen können durch eine geeignete Nutzung als Puffer zwischen dem schutzwürdigen Wohnen und dem emittierenden Gewerbe dienen. Dies betrifft die Entwicklungsflächen Nr. 2 und Nr. 3 (Anmerkung: Nr. 3 bezieht sich auf das Plangebiet der 2. FNP Änderung) entlang der Fabrikstraße zwischen Ziegeleiweg und der Emil-Schüller-Straße.

Im Rahmenplangebiet befinden sich südlich der Fabrikstraße störungsintensive Gewerbebetriebe (Gewerbegebiet Fabrikstraße).

[...] Ungeachtet der Kleingartenanlage und der schmalen Gewerbegrundstücke bildet die Fläche 3 (Anmerkung: Nr. 3 bezieht sich auf das Plangebiet der 2. FNP Änderung) ebenfalls den Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe.

Durch eine sinnvolle Nutzung dieser beiden Flächen würde nicht nur eine Konfliktbewältigung erfolgen, sondern auch die Reaktivierung von innerstädtisch bereits erschlossenen Brachflächen. Zur Nachverdichtung kommen grundsätzlich die Nutzung als Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet in Betracht und werden folgend vorgestellt.“⁴

Im Rahmenplan „Fabrikstraße“ folgt eine detaillierte Untersuchung der Frage, welches Baugebiet sich für diese Fläche eignet, ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Gewerbegebiet. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist Folgendes festgehalten:

„Eine Ausweisung als Wohn- oder Gewerbegebiet kommt auf Grund der Schaffung einer neuen Konfliktsituation nicht in Betracht. Das Heranrücken von Wohnen an Gewerbe oder Gewerbe an Wohnen widerspricht zudem dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Der Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und Gewerbebetrieben nahe. Aber auch die Variante der Mischgebietenutzung schafft nur eine bedingte Konfliktbewältigung, weil ein Heranrücken der Wohnbebauung an das störungsintensive Gewerbe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Zur optimalen Konfliktbewältigung benötigt man einen Gebietstyp, in dem die Wohnbebauung nicht näher an das Gewerbe heranrückt und das Gewerbe das Wohnen nicht wesentlich stört. Für ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe reicht die Unzulässigkeit von einzelnen Nutzungen nicht aus. In der Bauleitplanung hat sich daher die Festsetzung eines sogenannten **„eingeschränkten Gewerbegebietes“** etabliert, in denen nur solche Gewerbe

⁴ Städtebaulicher Rahmenplan Fabrikstraße Stand: 03/2021, S. 19 und 20

zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind (analog einem Mischgebiet).

[...] Die Ausweisung der Entwicklungsfläche 3 (Anmerkung: Nr. 3 bezieht sich auf das Plangebiet der 2. FNP Änderung) südlich der Ecke Fabrikstraße/Emil-Schüller-Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet schafft eine städtebaulich sinnvolle Struktur und Abfolge von Baugebieten. Zumal zwischen der Brachfläche und der angrenzenden Wohnbebauung bereits ein Gewerbebetrieb ansässig ist.

Die gewerblich geprägte und fast ausschließlich von Gewerbebetrieben umschlossene Fläche 3 kann weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebieteniveau bewältigt den Konflikt, in dem kein schutzwürdiges Wohnen an das störintensive Gewerbe heranrückt und dass an das Wohnen heranrückende Gewerbe eingeschränkt ist und immissionsseitig einem Mischgebiet entspricht.“⁵

Dieser beschlossene städtebauliche Rahmenplan ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

6 Erschließung

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung sind bis auf die *Regenwassereinleitung* für das Plangebiet grundsätzlich gesichert.

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die Fabrikstraße extern erschlossen. *Die externe Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser sind grundsätzlich gesichert. Das Regenwasser muss gemäß der Stellungnahme der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 21.09.2017 auf den Baugrundstücken versickert werden, da lediglich die Einleitung von Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal in der Fabrikstraße möglich ist.*

Konkretere Informationen zur Erschließung erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans.

Die Untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund des Altlastenstandortes pauschal nicht möglich ist. Die Benutzung von Gewässern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Für eventuell geplante Versickerungsanlagen sind die technischen Bestimmungen der DWA-A138 und DWA-M153 zu beachten.

⁵ Städtebaulicher Rahmenplan Fabrikstraße Stand 03/2021, S. 23 und 24

Die Stadt Radebeul beabsichtigt in Zukunft die Beseitigung der Engstelle an der westlichen Fabrikstraße und damit eine angemessene Anbindung des Gewerbestandortes Fabrikstraße an das Verkehrsnetz und gleichzeitig die Entlastung der angrenzenden Wohngebiete.

7 Flächenbilanz

gesamter Geltungsbereich	ca. 3,26 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 2,42 ha
Grünfläche	ca. 0,84 ha