

Große Kreisstadt Radebeul






STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN FABRIKSTRASSE

Stadtverwaltung Radebeul | Geschäftsbereich Erster Bürgermeister
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt | Sachgebiet Stadtplanung

Stand: 03 | 2021



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Ausgangssituation	3
Rahmenbedingungen und Lage	4
 Karte 1 Abgrenzung des Rahmenplangebietes und der Betrachtungsebenen	5
Analyse	6
Nutzungsstruktur	6
Historische Entwicklung	7
Nutzungsstruktur im Rahmenplangebiet und im umgebenden Stadtraum (Verflechtungsraum)	9
 Karte 2 Nutzungsanalyse des Rahmenplangebietes und des umgebenden Stadtraumes	12
Gewerbliche Nutzungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext	13
Fazit Nutzungsstruktur	14
 Karte 3 Gewerbestandorte und Anbindungen im gesamtstädtischen Kontext	15
Verkehrliche Vernetzung	16
Gesamtstädtisches Erschließungssystem	16
Fazit Verkehrliche Vernetzung	17
 Karte 4 Verkehrsanalyse des Rahmenplangebietes und des Verflechtungsraumes	18
Fazit der Analyse	19
Strategie/Rahmenplan	27
 Karte 5 Strategischer Rahmenplan	29

1. Ausgangssituation

Städtebauliche Rahmenpläne sind ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotenziale eines Stadtteils oder eines abgegrenzten Teilbereiches innerhalb eines Stadtgebietes auszuloten und Perspektiven für dessen weitere Nutzung und Gestaltung darzustellen.

Der städtebauliche Rahmenplan gibt den „Rahmen“ für die zukünftige Entwicklung eines Stadtteiles oder eines Quartieres vor. Im Falle der Rahmenplanung „Fabrikstraße“ dient diese der Konkretisierung planerischer Aussagen und soll die spätere Umsetzung von Bebauungsplänen und weiteren Maßnahmen im gesamten städtebaulichen Kontext verdeutlichen und erleichtern.

Gerade bei der Entwicklung von Bestandsgebieten fernab der „Grünen Wiese“ mit ihren gewachsenen Nutzungsstrukturen, Potentialen und Konflikten ist die übergeordnete Betrachtungsweise in Form einer Rahmenplanung eine wichtige Handlungs- und Orientierungshilfe. Rund um die Fabrikstraße handelt es sich um ein zum Teil historisch überkommenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Problematisch ist die gegenseitige Beeinträchtigung sowohl der Wohnnutzung durch Emissionen sowie die geringen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe. Ebenso gibt es weiterhin brachliegende Flächen, die als städtebauliche Potenziale genutzt werden können und für die es gilt, eine tragfähige Entwicklungsperspektive und eine städtebaulich verträgliche Nutzungsstruktur aufzuzeigen.

Vor Handlungsbedarf in der städtebaulichen Entwicklung dürfen die Augen nicht verschlossen werden. Ziel ist es, in einer gesamtheitlichen Untersuchung die Qualitäten und Bedürfnisse der vorhandenen Nutzungen aufzuzeigen, Problemlagen zu identifizieren und unter Abwägung aller Belange eine zukunftsfähige Strategie zu entwickeln.

2. Rahmenbedingungen und Lage

Die städtebauliche Untersuchung hat das Ziel, sich mit den Flächen des Rahmenplangebietes kritisch auseinander zu setzen und eine Zukunftsstrategie zu entwickeln. Hierfür muss auf einer breiten Grundlage von Analysen aufgebaut werden. Für die Gebietsanalyse sind zwei Betrachtungsebenen von besonderer Bedeutung (siehe Karte 1). Dazu sind zum einen die Einordnung des Rahmenplangebietes im gesamtstädtischen Kontext und zum anderen die Verflechtung des Gebietes mit dem umliegenden Stadtraum sowie die gegenseitigen Wechselwirkungen zu betrachten.



Abb. 1 Umgriff des Rahmenplangebietes

Das Rahmenplangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, zwischen der Bahntrasse und der Elbe. Es erstreckt sich über die beiden Gemarkungen Naundorf und Kötzschenbroda. Räumlich begrenzt wird es im Norden durch die Kötitzer Straße, im Osten durch die Emil-Schüller-Straße mit einem kleinen Versatz Richtung Osten weiter bis zur südlichen Begrenzung durch die Uferstraße und den Vierruthenweg. Die westliche Begrenzung stellt die Cossebauder Straße dar. Die Fläche nimmt ca. 43,6 ha ein.







Entlang der Fabrikstraße hat sich, aus unterschiedlichsten Bedürfnissen heraus, eine heterogene Struktur aus Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen wie z.B. Kleingärten, Landwirtschaft und Freizeitaktivitäten entwickelt. Um die gewachsenen heterogenen Nutzungen in diesem Gebiet zu strukturieren und auch die brachliegenden und untergenutzten Flächen sinnvoll zu entwickeln, erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das dargestellte Gebiet. Aufgrund der klaren Strukturen des umgebenden Stadtraumes wird von einer größeren Ausdehnung des Rahmenplangebietes abgesehen.

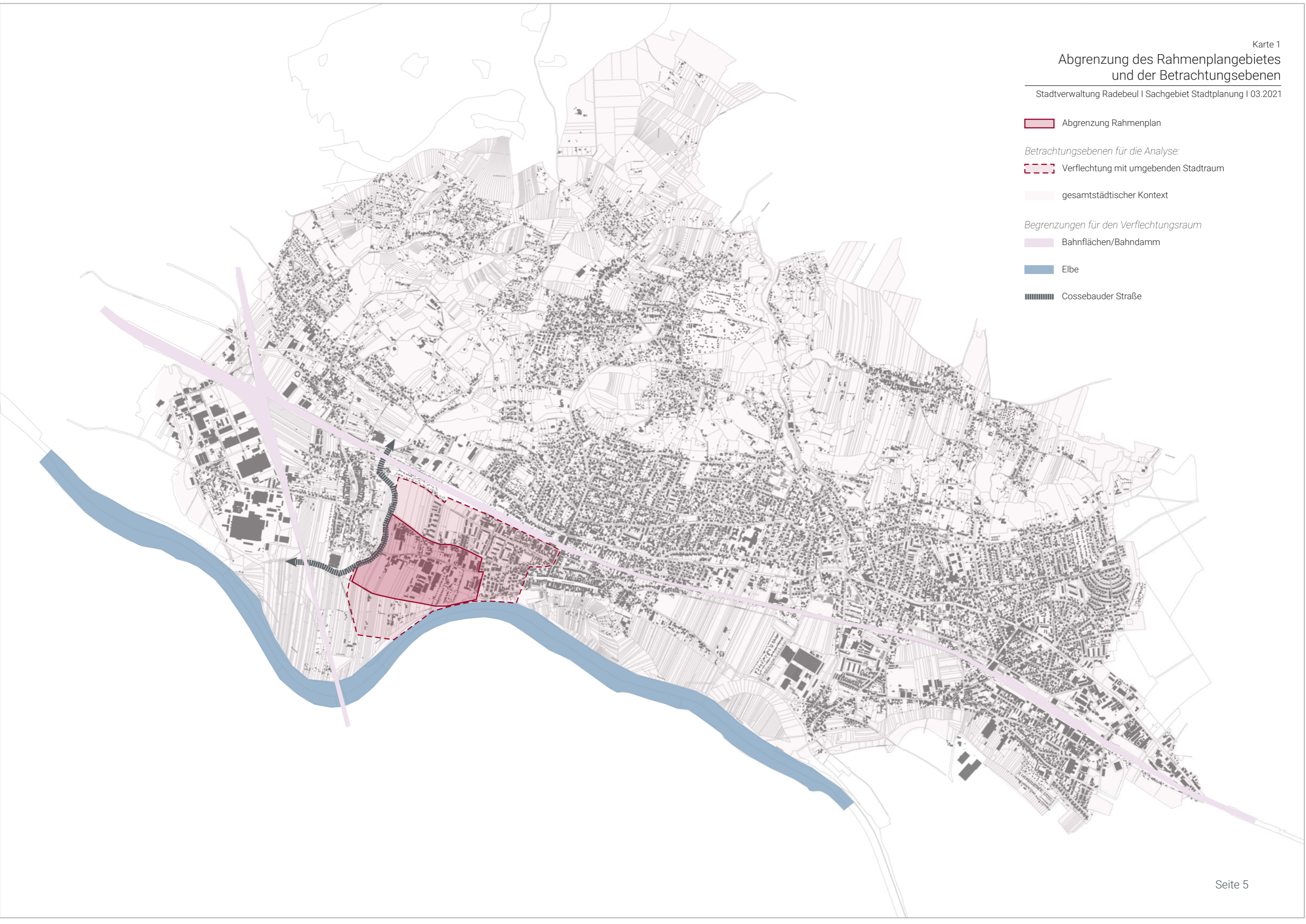


siehe Karte 1 Seite 5

Abgrenzung des Rahmenplangebietes und der Betrachtungsebenen

Stadtverwaltung Radebeul | Sachgebiet Stadtplanung | 03.2021

-  Abgrenzung Rahmenplan
- Betrachtungsebenen für die Analyse:*
 -  Verflechtung mit umgebenden Stadtraum
 -  gesamtstädtischer Kontext
- Begrenzungen für den Verflechtungsraum*
 -  Bahnflächen/Bahndamm
 -  Elbe
 -  Cossebauder Straße



3. Analyse

Für das Erkennen von Potenzialen und Defiziten sowie die Erarbeitung einer daraus abgeleiteten zukunftsfähigen Entwicklungsstrategie ist sowohl die aktuelle Situation als auch deren historischer Kontext von besonderer Bedeutung. Deshalb werden in der nachfolgenden Analyse die historischen Entwicklungen Radebeuls und die aktuellen Strukturen zusammenhängend betrachtet.

3.1. Nutzungsstruktur

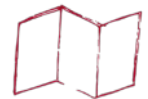
Die Notwendigkeit einer strategischen Rahmenplanung verdeutlicht sich schon bei der Betrachtung der vorhandenen Nutzungsstrukturen. Der sich von Kötzschenbroda Richtung Westen „ausbreitende“ städtische Raum wird im Süden durch die Elbe und zum Teil weitläufige Uferbereiche und landwirtschaftliche Flächen und in westlicher Richtung ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen bzw. die Cossebauder Straße begrenzt.

Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen kann man in der Karte 2 ziemlich deutlich den Unterschied zwischen dem heterogenen (ungleichartig zusammengesetzten) Rahmenplangebiet und dem im Norden und Osten angrenzenden homogenen (einheitlichen) städtischen Raum erkennen. 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.



Abb. 2-5 Heterogene Nutzungsstrukturen im Rahmenplangebiet

Die Besonderheiten der Radebeuler Stadtstruktur sind lockere Baugelände mit deutlichen Freiraumzäsuren sowie das Bestehen von räumlich getrennten Gewerbestandorten. Doch wie kam es zu dieser Struktur?



siehe Karte 2 Seite 12



Exkurs:

Eine Nutzungsdurchmischte und kompakte Stadtstruktur ist erklärtes Ziel zukunftsfähiger Stadtplanung. Man muss hier aber ganz klar unterscheiden zwischen einer „gesunden“ Nutzungsdurchmischung für lebendige Stadtquartiere mit kurzen Wegen und einer „ungesunden“ Nutzungsdurchmischung mit dem direkten Nebeneinander von Konflikten.

3.1.1. Historische Entwicklung

Die geschichtliche Entwicklung Radebeuls hat deutlich erkennbare Spuren im Stadtgebiet hinterlassen. In seiner heutigen Gestalt wurde Radebeul 1935 gegründet und stellt den Zusammenschluss von 10 Gemeinden dar, wovon 8 noch heute im Stadtbild deutlich als ehemalige Bauerndörfer ablesbar sind. Die verschiedenen Ortsteile entwickelten sich zunächst eigenständig voneinander.

Etwa seit der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert setzte in Mitteleuropa eine verstärkte industrielle Entwicklung ein, so dass in den einzelnen Städten das Bedürfnis nach Ausweisung von Industriestandorten wuchs. Entsprechende Satzungen bemühten sich um eine räumliche Trennung von Wohn- und Produktionsstandorten während vorher Wohnen und Handwerk vielerorts verbunden war.

Die Gemeinde Kötzschenbroda legte ein Entwicklungsgebiet für industrielle Ansiedlungen westlich ihres kompakten Stadtgebietes fest. Davon zeugt noch heute die Bezeichnung Fabrikstraße. Die heutigen dort ansässigen Unternehmen gingen z.T. aus früheren Gründungen hervor.

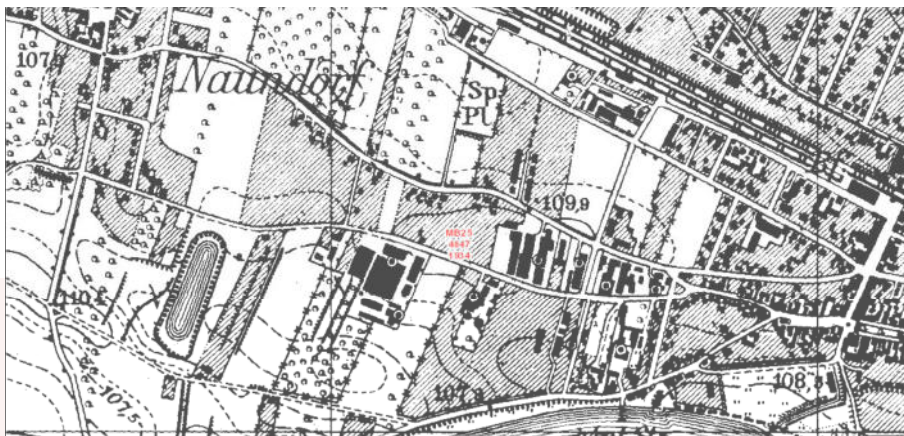
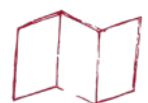


Abb. 6 Historischer Kartenausschnitt von 1936 | Quelle: Sachsenatlas

Nach dem Zusammenschluss mehrerer ursprünglich selbstständiger Orte im Jahre 1935 verschob sich der räumliche Schwerpunkt der industriellen Entwicklung der Stadt nach Osten (Pharmaindustrie) und nach Westen zum Standort Naundorf, da der dort vorhandene Gleisanschluss vorteilhaft war.

So konnten zentrumsnahe Entwicklungsflächen in Kötzschenbroda vor allem nach 1945 für den Geschosswohnungsbau genutzt werden. Diese Flächen hatten begünstigende Vorteile für diese Bauweise, da sie keine nennenswerten Höhenunterschiede aufwiesen und die Baugebiete durch die Randlage und unter Zurückdrängung der landwirtschaftlichen Nutzung erweiterbar waren.

Aufgrund dieser Entwicklung findet man in Radebeul immer wieder in einem Nebeneinander nutzungsdurchmischte ehemalige „Dorf-Kern-Gebiete“, zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen, flächenfüllende Wohngebiete und Einschnitte landwirtschaftlich genutzter Restflächen.



direkter Zeitschichtenvergleich
in Abbildung 7 auf Seite 8

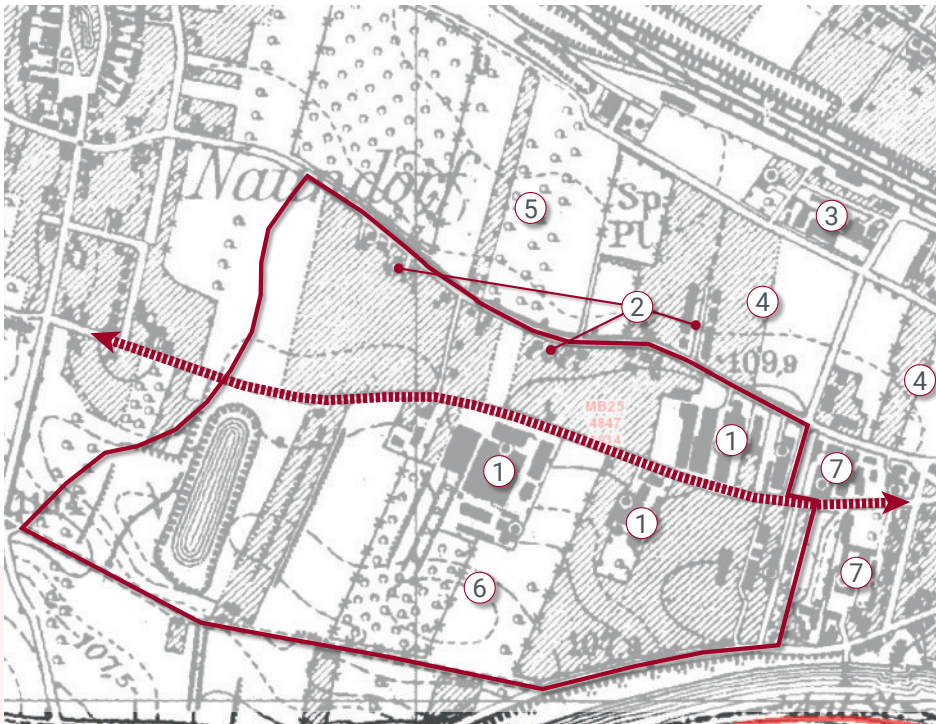


Abb. 7 Geschichtliche Entwicklung des Rahmenplangebietes in drei Kategorien:

Heutige Strukturen, die 1936 bereits vorhanden waren:

- Nr.1: Gewerbeansiedlungen
- Nr.2: Wohnbebauung
- Nr.3: Gemischte Nutzungen entlang der Bahntrasse

Heutige Strukturen, die nach 1936 unter Zurückdrängung landwirtschaftlicher Flächen entstanden:

- Nr.4: Flächenhafter Geschosswohnungsbau aus DDR-Zeit
- Nr.5: Geschosswohnungsbau nach 1990
- Nr.6: Gewerbeflächenerweiterungen

Historische Strukturen, die sich gewandelt haben:

- Nr.7: Geschosswohnungsbau ersetzt Gewerbliche Strukturen



Exkurs:

Die nebenstehende Abbildung macht die auf Seite 7 beschriebene historische Entwicklung gut sichtbar. Hervorgehoben ist das Rahmenplangebiet und ein Abschnitt der Fabrikstraße. Die Nummern befinden sich sowohl in der historischen Karte von 1936 als auch im Luftbild von 2018 an der exakt gleichen Stelle. So kann man einen genauen Vergleich ziehen und sehen, welche heutigen Nutzungsstrukturen bereits 1936 vorhanden waren, welche dazu gekommen und welche verschwunden sind. Dies soll helfen zu verstehen, warum das Rahmenplangebiet selber heute so heterogen, dass umliegende Gebiet aber eher homogen ist und warum sich an so mancher Stelle konkurrierende Nutzungen so dicht gegenüber stehen. Es ist teilweise einfach historisch so gewachsen oder stammt aus Zeiten, in denen die Lärmproblematik noch nicht den hohen Stellenwert hatte, den sie heute richtigerweise hat.

3.1.2. Nutzungsstruktur im Rahmenplangebiet und im umgebenden Stadtraum (Verflechtungsraum)

Bei der Nutzungsanalyse des Rahmenplangebietes fallen vor allem die sehr heterogenen Strukturen auf. Grundsätzlich wird die Fabrikstraße in dem Abschnitt zwischen Emil-Schüller-Straße und Cossebauder Straße auch heute noch von Gewerbebetrieben geprägt. Mehrere klein- und mittelständige Unternehmen wie z.B. Vadossi GmbH, Hasse Transport GmbH, ZinkPower GmbH und Umformtechnik Radebeul GmbH sowie zahlreiche weitere kleine Unternehmen u.a. im Gewerbehof Kötitzer Straße haben sich hier angesiedelt.

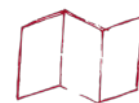


Abb. 8-11 Beispielhaft ansässige Gewerbebetriebe entlang der Fabrikstraße

Neben dieser gewerblichen Dominanz sind aber noch zahlreiche weitere Nutzungsstrukturen wie Wohnbauflächen, Flächen für Sport und Freizeit, Landwirtschaftsflächen, Kleingartenanlagen, Flächen mit Mischgebietscharakter sowie drei größere Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen vorzufinden.

Im Westen des Rahmenplangebietes liegt das Lößnitzbad. Die ehemalige Naundorfer Kiesgrube wird als offene Badestelle genutzt und ist von einer großen Grünanlage umgeben. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fabrikstraße befindet sich der dazugehörige Parkplatz. Östlich des Lößnitzbades schließen sich ein Wohngebäude, eine leer stehende Gärtnerei (Entwicklungsfläche 1) und eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe an. Der rückwärtige Bereich Richtung Vierruthenweg wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nördlich der Fabrikstraße befinden sich ebenfalls eine kaum noch genutzte Gärtnerei sowie eine Lagerfläche und Flächen für die Landwirtschaft.

Die Südseite der Kötitzer Straße und die östliche Seite des Ziegeleiweges sind überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Weniger das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe



siehe Karte 2 Seite 12



Info:

Die erfassten Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen werden zur Vereinfachung unter der Bezeichnung Entwicklungsfächen zusammengefasst und für eine bessere Verortung in den Karten mit dem Symbol „Zahnrad und Stift“ und einer Nummerierung versehen. Des Weiteren erfolgt durch die Darstellung am Seitenrand ein Verweis auf die jeweilige Entwicklungsfläche und die dazugehörige Karte.



siehe Symbol 1 in Karte 2 auf Seite 12

südlich der Fabrikstraße stellen hier einen potenziellen Konfliktbereich dar. Dazwischen liegt nördlich des Gewerbestandes Fabrikstraße und südlich der Wohnbebauung der Kötitzer Straße eine Fläche, die nur gering bebaut und deutlich untergenutzt ist (Entwicklungsfläche 2). Zum einen befindet sich darauf im Westen ein ehemaliges Molkereigebäude zum anderen im Osten vereinzelte Gewerbe- und Wohnnutzungen. Neben den Frei- und Grünflächen mit einzelnen Gehölzen ist das Areal dennoch gewerblich geprägt.



Abb. 12 Untergenutzte Fläche nördlich der Fabrikstraße (Entwicklungsfläche 2)

An der Uferstraße befindet sich die Kleingartenanlage „Elbaue“ e.V., welche sich fingerartig fast bis an die Fabrikstraße erstreckt und zum Teil auch von dieser mit erschlossen wird. Dieser schmale Nutzungseinschub Richtung Fabrikstraße unterbricht den großflächig westlich gelegenen Gewerbestandort für wenige Meter von den östlich davon weiterführenden Gewerbeflächen, welche zum Teil brach liegen (Entwicklungsfläche 3).

Die verschiedenen untergenutzten oder brachliegenden aber erschlossenen Flächen mit Entwicklungspotenzial sowie die Konfliktsituationen benachbarter Nutzungen zeigen bereits an dieser Stelle Handlungsbedarf auf. Für den Rahmenplan ist es jedoch notwendig, die umliegenden Stadtstrukturen über die Grenzen des Rahmenplans hinaus zu betrachten (Verflechtungsraum), da sich diese gegenseitig mit beeinflussen können und aufeinander wirken.

Räumlich begrenzt wird dieser Verflechtungsraum im Westen durch die Cossebauder Straße. Die Straße wirkt als Barriere und trennt das Gebiet klar von der Ortslage Naundorf ab. Im Norden wirkt der Bahndamm als Begrenzung und im Süden die Elbe.

An das Rahmenplangebiet schließt sich im Nordwesten eine große landwirtschaftliche Nutzfläche an, welche eine für Radebeul typische landschaftliche Freiraumzäsur zur dörflichen Ortslage Naundorf bildet. Den klaren strukturellen und städtebaulichen Übergang Richtung Osten bildet die nach 1995 errichtete Wohnbebauung entlang des Lindenweges. Zwischen der weiter in dieser Richtung folgenden Wohnbebauung liegt die Brachfläche eines bereits vor der Jahrtausendwende aufgegebenen Sportplatzes (Entwicklungsfläche 4), auf dem lediglich eine Kegelbahn-



siehe Symbol 2 in Karte 2 auf Seite 12



siehe Symbol 3 in Karte 2 auf Seite 12



siehe Symbol 4 in Karte 2 auf Seite 12

anlage mit ehemaligen Sanitärtrakt des Sportplatzes noch in Nutzung ist. Ansonsten wird das Gebiet im nördlichen und östlichen Anschluss des Rahmenplangebietes durch Wohnnutzung geprägt, welche in Richtung Bahndamm in eine gemischte Nutzung übergeht. In das Wohngebiet integriert befindet sich ein Schulstandort und in dem gemischten Streifen entlang der Bahntrasse ein Sondergebiet für Feuerwehr und Technisches Hilfswerk. Westlich angrenzend an diese Nutzung befindet sich die Brachfläche eines ehemaligen Tanklagers der sowjetischen Streitkräfte sowie untergenutzte Freiflächen (Entwicklungsfläche 5).

Die Elbe bildet den südlichen Abschluss des Verflechtungsraumes. Die zwischen dem Rahmenplangebiet und dem Fluss gelegene Fläche wird überwiegend landschaftspflegerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Wie eingangs erwähnt, zeichnen sich sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen große Unterschiede zwischen dem Rahmenplangebiet und dem umgebenden Verflechtungsraum auf. Während das anschließende Siedlungsgebiet nördlich und östlich geschichtlich bedingt eine nahezu durchgehende Wohnnutzung und zu den umgebenden Räumen eine klare städtebauliche Struktur aufweist, wird das Rahmenplangebiet durch zersiedelte Baustrukturen Richtung Süden und Westen sowie zahlreiche Nutzungskonflikte zwischen dominierendem Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung und sich weiterer störender Nutzungskonflikte geprägt.



Abb. 13-14 zeigen jeweils die letzten gewerblichen Nutzungen beiderseits der Fabrikstraße auf Höhe der Emil-Schüller-Straße im Übergang zum Wohngebiet.



siehe Symbol 5 in Karte 2 auf Seite 12

Nutzungsanalyse des Rahmenplangebietes und des umgebenden Stadtraumes

Stadtverwaltung Radebeul | Sachgebiet Stadtplanung | 03.2021

-  Gewerbeflächen
-  Mischbauflächen
-  Wohnbauflächen
-  Brach-/ untergenutzte Fläche
-  Sonderflächen
-  Kleingartenanlage
-  Landwirtschaftl. Flächen / Gärtnerei



3.1.3. Gewerbliche Nutzungsstruktur im gesamtstädtischen Kontext

Aufgrund des bestehenden Gewerbestandortes an der Fabrikstraße und den wachsenden Nutzungskonflikten zu heranrückender Wohnbebauung ist es in der Folge wichtig, sich genauer mit den gesamtstädtischen Gewerbestrukturen auseinander zu setzen.

Neben zahlreichen kleinteiligen Gewerbestandorten stellen heute die Gewerbegebiete Radebeul-Naundorf, Radebeul-Ost sowie das Gewerbegebiet an der Fabrikstraße das Rückgrat des Radebeuler Wirtschaftsstandortes dar.

Bis zum Beginn der Industrialisierung war die Wirtschaftsstruktur landwirtschaftlich geprägt. Sie wies eine Vielzahl ergänzender Handwerksbetriebe in Dorf- und Wohngebieten auf. Am Ende des 19. Jahrhunderts wurden viele landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben benötigt. Im Zuge des Baus der ersten deutschen Ferneisenbahn Dresden – Leipzig und der nachfolgenden Industrialisierung wurden vor allem Flächen entlang der Trasse für die Gewerbe- und Industrieentwicklung interessant. Resultierend aus der eingangs erwähnten, historisch getrennten Entwicklung der Ursprungsgemeinden entstanden in Radebeul-Ost, Naundorf und Kötzschenbroda Gewerbegebiete mit gleichzeitiger Entwicklung von Arbeitersiedlungen in unmittelbarer Nähe der Betriebe. Kleinere Handwerks- und Industriebetriebe entwickelten sich auch in den vorwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsgebieten, sodass in der Folge auch Mischgebiete entstanden.

Das Gewerbegebiet Fabrikstraße in der Ausdehnung zwischen dem Dorfanger Kötzschenbroda und dem Ziegeleiweg in Ost-West-Richtung und zwischen der Kötzitzer Straße und der Elbe in Nord-Süd-Richtung war geprägt von zahlreichen Unternehmen in großer Branchenbreite. Neben Lebensmittelproduzenten, z.B. für Süßwaren, Nudeln, einer Mose- und einer Molkerei waren u.a. metallurgische Unternehmen, wie Hochspannungsarmaturenhersteller, Nähmaschinenteilewerk, metallurgischer Zuschlagstoffproduzent, Metallgusswerk, Metallbau, Korrosionsschutz, ein Sägewerk sowie ein Gaswerk prägend für den Standort. Derzeit ist das Gewerbegebiet an der Fabrikstraße in seiner Nutzung durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt und stellt damit nicht nur eine hohe Wirtschaftskraft dar, sondern ist auch ein starker regionaler Arbeitgeber mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen. Dennoch steht ein großer Teil der bestehenden Gebäude leer.

Die Gewerbegebiete in Radebeul-Ost und Naundorf weisen heute einen hohen Auslastungsgrad auf und besitzen nicht einmal 5% an freier Flächenreserve. Temporärer Leerstand in Gewerbeobjekten ist dank der guten infrastrukturellen Erschließung des Wirtschaftsstandortes Radebeul nur kurzzeitig gegeben und wird sofort für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Unternehmen genutzt. Eine weitere Ausdehnung der beiden Gewerbegebiete ist aufgrund der räumlichen Begrenzung durch die Bahntrasse und der angrenzenden Bebauung nicht möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind daher an diesen Standorten weitestgehend ausgeschöpft.



siehe Karte 3 Seite 15

Zudem war und ist es, seit der wirtschaftlichen Umstrukturierung in den 90er Jahren, ein städtebaulicher Grundsatz der Stadt Radebeul, vor einer Neuerschließung auf der „Grünen Wiese“ und einer damit verbundenen Versiegelung von Freiflächen und Eingriffe in die Natur, vorhandene Gewerbestandorte im Stadtgebiet zu stärken und zu erhalten.

Aufgrund der weitersteigenden Bebauungsdichte entstehen jedoch mehr Konfliktbereiche zwischen innerstädtischen Gewerbestandorten und Wohngebieten. Grundsätzlich unterliegen Gebiete mit hohen Gewerbeanteilen einem starken Umwandlungsdruck, da Wohnnutzungen häufig eine höhere Rendite aufweisen und somit das Gewerbe nach und nach verdrängen. Zahlreiche gewerbliche Einzelstandorte in Wohngebieten der Stadt wurden in den zurückliegenden Jahren strukturell umgenutzt, dazu zählen u.a. auch die Standorte in der Nähe des Gewerbegebietes Fabrikstraße an der Wilhelm-Eichler-Straße (ehem. Reglerwerk), Ludwig-Jahn-Straße (ehem. Damenmode), Altkötzschenbroda (ehem. Herrenmode) sowie zahlreiche kleine Werkstätten in Nebengebäuden von Wohngrundstücken.

In vielen Fällen macht eine solche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht unter dem Aspekt der Konfliktbewältigung durchaus Sinn. Umso wichtiger ist es jedoch, im Umkehrschluss die historisch gewachsenen, gebündelten Wirtschaftsstandorte zu sichern und zu etablieren. Auch das Gewerbegebiet Fabrikstraße wurde in seiner räumlichen Ausbreitung durch heranrückende Wohnbebauung infolge der Umnutzung in Wohnanlagen insbesondere im Osten des Gebietes bereits stark eingeschränkt.

Die Analyse der Gewerbeflächen in Radebeul zeigt aber, wie wichtig der Gewerbestandort an der Fabrikstraße ist. Eine Verlagerungsmöglichkeit der vorhandenen Unternehmen im Stadtgebiet Radebeuls ist nicht gegeben, da die Gewerbegebiete Radebeul-Ost und Radebeul-Naundorf fast vollständig ausgelastet sind und eine gewerbliche Neuerschließung auf der „Grünen Wiese“ keine Option darstellt.

3.1.4. Fazit Nutzungsstruktur

Das Rahmenplangebiet ist im Gegensatz zu seinem umgebenden Stadtraum durch eine heterogene Struktur mit verschiedensten Nutzungen geprägt. Durch das unkontrollierte Aufeinandertreffen von störintensiven und störanfälligen Nutzungen entstehen früher oder später Konflikte. Daher ist eine Neuordnung der unstrukturierten und in Teilen brachliegenden oder untergenutzten Bereiche zwingend für eine Konfliktbewältigung nötig.

Die Analyse der Nutzungsstruktur zeigt folgende Konflikte bzw. Defizite und Potenziale auf:

- Wohnen und Gewerbe treffen aufeinander
- brachliegende bzw. untergenutzte Flächen
- Kleingartenanlage und Gewerbe treffen aufeinander

Gewerbestandorte und Anbindungen im gesamstädtischen Kontext

Stadtverwaltung Radebeul | Sachgebiet Stadtplanung | 03.2021

- Übergeordnete Verkehrsverbindungen (Staatsstraßen)
- Örtlich bedeutende Verbindungsachsen
- Zukünftige Verbindung
- Bahntrassen mit Haltepunkten
- Konfliktpotenzial

Anbindung an Coswig und Meißen

Gewerbegebiet
Radebeul-Naundorf

Meißner Straße
S82

Anbindung an S81
Trasse aufgrund von zahlreichen
Engstellen für LKW-Verkehr ungünstig!

Kötitzer Straße

Gewerbegebiet
Fabrikstraße

Kötzschenbrodaer Straße

Meißner Straße
S82

Anbindung an S81 und Autobahn
A4 (AS „Dresden-Wilder Mann“)

Gewerbegebiet
Radebeul-Ost

Anbindung an B6 und weiterführend an
Autobahn A4 (AS „Dresden-Altstadt“)

Anbindung an Dresden und
Autobahn A4 (AS „Dresden-Neustadt“)

Trasse aufgrund von zahlreichen
Engstellen für LKW-Verkehr ungünstig!

Anbindung an Dresden
und Autobahn A4
(AS „Dresden-Neustadt“)

3.2 Verkehrliche Vernetzung

Neben der Analyse der Nutzungsstruktur ist natürlich auch die Untersuchung der verkehrlichen Erschließung essentiell, da ein Standort nur nutzbar ist, wenn er auch sinnvoll erschlossen ist. Gerade für Gewerbestandorte ist eine leistungsstarke Anbindung enorm wichtig. Auf der anderen Seite kann eine solche aber auch ganz eigenständige Konflikte wie durch Gewerbeverkehr entstehende Lärmemission in Wohngebieten erzeugen. Da die Nutzungsanalyse auf der einen Seite grundsätzlich die Notwendigkeit des Gewerbestandortes Fabrikstraße aufgezeigt hat, gilt es nun auf der anderen Seite, sich mit der verkehrlichen Infrastruktur zu beschäftigen.

3.2.1. Gesamtstädtisches Erschließungssystem

Die Stadt Radebeul ist überregional über die Anschlussstellen der Landeshauptstadt Dresden „Dresden-Neustadt“, „Dresden-Wilder Mann“ und „Dresden-Altstadt“ an die Autobahn A4 in Richtung Chemnitz sowie Bautzen angebunden.

Ein wichtiges Rückgrat des Straßennetzes bildet die Meißner Straße (S 82), die das Stadtgebiet parallel zur Bahntrasse in Ost-West-Richtung durchquert. Durch die S 82 besteht ein Anschluss in die Richtungen Dresden und Coswig/Meißen. Weitere überregionale Anbindungen bestehen durch die im Südwesten verlaufende S 84n, die eine Anbindung an die B 6 ermöglicht.

Die von der Deutschen Bahn betriebene Eisenbahnstrecke Dresden – Leipzig/Berlin verläuft in Ost-West-Richtung durch das gesamte Stadtgebiet und tangiert die Stadt zusätzlich im Westen. Über einen Haltepunkt von Fernzügen verfügt Radebeul jedoch nicht. Eine Anbindung an den Regionalverkehr ist über die Haltestellen Radebeul-Naundorf und Radebeul-Ost möglich. Mit weiteren 3 Haltestellen im Stadtgebiet des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) übernimmt die S-Bahn ebenfalls einen wichtigen Anteil an der Erschließung Radebeuls.

Das Gewerbegebiet Radebeul-Ost hat direkten Anschluss an die S 82. Auch das Gewerbegebiet Radebeul-Naundorf verfügt über eine direkte Anbindung an die leistungsstarke S 84n und zukünftig ebenfalls an die S82. Die Cossebauder Straße stellt eine wichtige Verbindung zwischen der S82 und der S84n dar. Der Gewerbestandort Fabrikstraße ist über die Fabrikstraße selber an die Cossebauder Straße angeschlossen. Diese Verbindung ist aber aufgrund einer Engstelle im Bereich des Lößnitzbades und zu kleinen Kurvenradien im Kreuzungsbereich zur Cossebauder Straße für den Gewerbeverkehr nicht nutzbar und gesperrt. Dies führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen von LKW-Fahrten in den umliegenden Wohngebieten und somit auch zu starken Konflikten.

Dies belegt auch das von der VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH für die Stadt Radebeul erarbeitete Verkehrskonzept Kötzschenbroda mit Stand August 2020. Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (2018) wies das dringende Erfordernis aus, im Bereich des Radebeuler Stadtteils Kötzschenbroda vertiefende Untersuchungen durchzuführen, die zum einen auf eine Verringerung des Durchgangs-



siehe Karte 3 Seite 15

verkehrs und zum anderen auf die Führung von gewerblichen Verkehren abzielen.
df



Abb. 15 Regelmäßiger LKW- und Gewerbeverkehr durch die Wohngebiete rund um die Fabrikstraße

Laut einer Befragung durch die VCDB bei den Gewerbebetrieben ist pro Tag mit ca. 770 Pkw- und 520 Lkw-Fahrten zu rechnen, die ihre Quelle und/oder Ziel in den Gewerben an der Fabrikstraße haben. Der Großteil davon hat einen Bezug in Richtung Osten oder Nordosten. Ca. 270 Pkw- und 270 Lkw-Fahrten haben einen Bezug in Richtung Nordwesten oder Süden/Südwesten. Bei einem Festhalten an dem Gewerbestandort Fabrikstraße muss mit diesen Verkehrsbelastungen umgegangen werden, zumal mit einem noch steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Bei einem Ausbau der Trasse der Fabrikstraße Richtung Westen und dem Herstellen eines funktionierenden Anschlusses an die Cossebauder Straße könnte zukünftig ein Großteil des Gewerbeverkehrs direkt über die übergeordneten Verkehrsstrassen abgeleitet werden. Dies würde zu einer deutlichen Entlastung der aktuellen Belastung durch den Schwer- und Gewerbeverkehr in den umliegenden Gebieten führen.

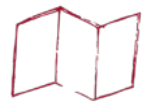
Die Karte 4 verdeutlicht, dass die aufgezeigte Problematik an der westlichen Fabrikstraße zu einem Verkehrsabfluss durch die angrenzende Wohnbebauung führt.

3.2.2. Fazit Verkehrliche Vernetzung

Aufgrund der sehr hohen Auslastung der Gewerbegebiete Radebeul-Naundorf und Radebeul-Ost ist die Erhaltung des Gewerbestandortes Fabrikstraße enorm wichtig. Sowohl für Neuansiedlungen als auch zur Sicherung und Erweiterung der bereits ansässigen Unternehmen müssen jedoch attraktive Standortbedingungen geschaffen werden. Demnach kommt einer guten Anbindung und der Entlastung der angrenzenden Wohngebiete hohe Priorität zu.

Die Analyse der verkehrlichen Vernetzung zeigt folgende Konflikte bzw. Defizite auf:








- Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete
- schlechte Anbindung des GE Fabrikstraße

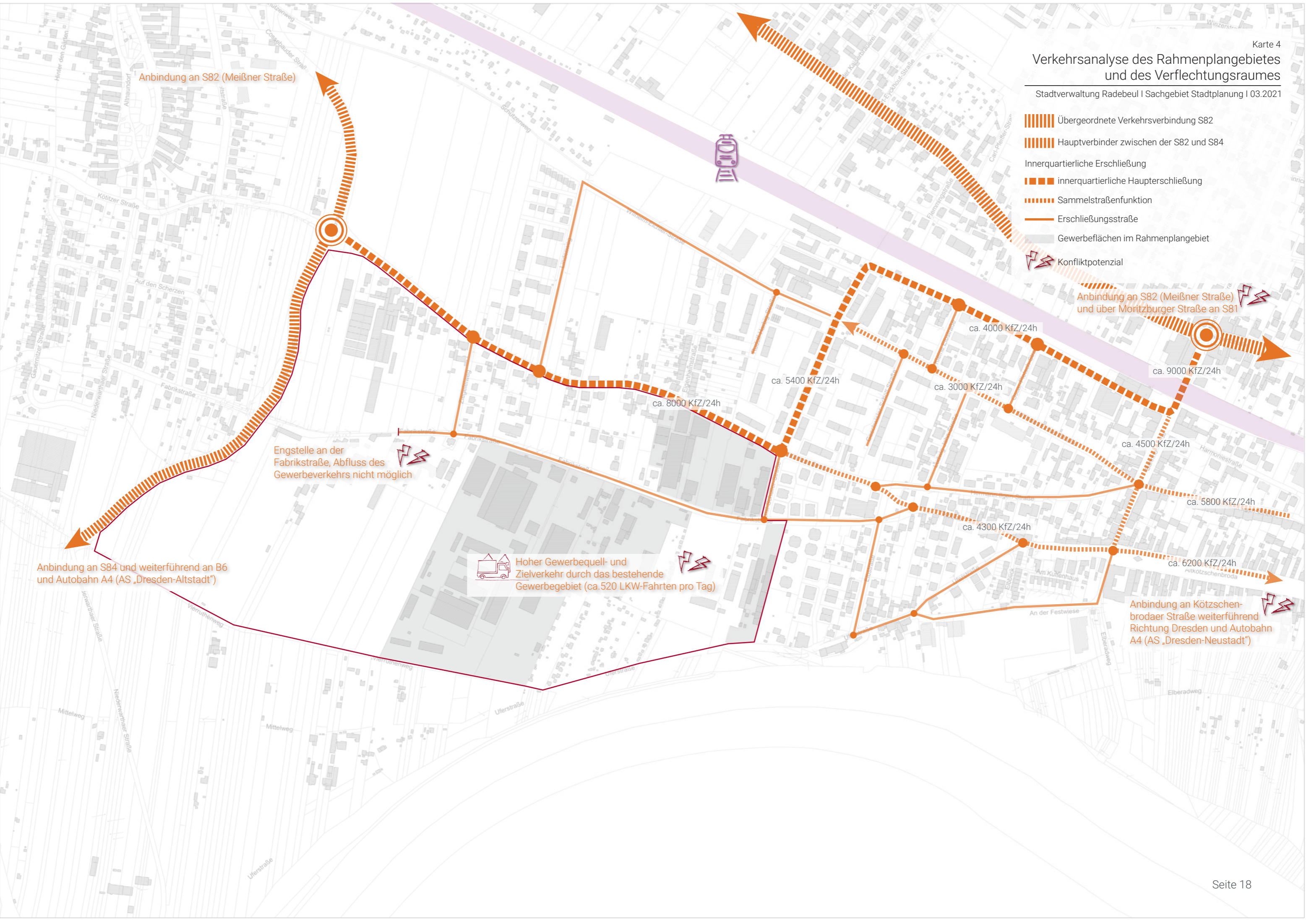


siehe Karte 4 Seite 18

Verkehrsanalyse des Rahmenplangebietes und des Verflechtungsraumes

Stadtverwaltung Radebeul | Sachgebiet Stadtplanung | 03.2021

-  Übergeordnete Verkehrsverbindung S82
-  Hauptverbinder zwischen der S82 und S84
- Innerquartierliche Erschließung
 -  innerquartierliche Haupterschließung
 -  Sammelstraßenfunktion
 -  Erschließungsstraße
-  Gewerbeflächen im Rahmenplangebiet
-  Konfliktpotenzial



4. Fazit der Analyse

Im Rahmen der Analyse wurden die Potenziale und Defizite aufgezeigt, auf deren Basis eine detailliertere Darstellung mit daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten für das Rahmenplangebiet erfolgen soll.

Außerhalb des Rahmenplangebietes wurden in der Analyse zwei weitere untergenutzte Flächen (Entwicklungsflächen 4 und 5) identifiziert. Aufgrund der inselartigen Lage innerhalb stark homogener Strukturen und die damit unstrittige, konfliktfreie Weiterentwicklung der angrenzenden Nutzungen, wird von einer weiteren Betrachtung abgesehen.



siehe Symbol 4 und 5 in
Karte 2 auf Seite 12



Wohnen und Gewerbe treffen aufeinander

Durch die innerstädtische Verdichtung ist ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben entstanden. Dies führt immer wieder zu Nutzungskonflikten u.a. aufgrund von Lärm durch das Gewerbe selbst, aber auch durch den dazugehörigen Verkehr. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden aber auch die Entwicklungsabsichten der Gewerbetreibenden 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 aufgrund 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 Ziel des städtischen Leitbildes.

In den verfestigten Bereichen, wo Wohnen und Gewerbe bereits jetzt unmittelbar aufeinander treffen (z.B. Emil-Schüller-Straße, Ziegeleiweg, Köttitzer 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.



brachliegende bzw. untergenutzte Flächen - Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe

Die Untersuchung des Areals Fabrikstraße hat 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. Dies betrifft die Entwicklungsflächen Nr. 2 und Nr. 3 entlang der Fabrikstraße zwischen Ziegeleiweg und der Emil-Schüller-Straße.

Im Rahmenplangebiet befinden sich südlich der Fabrikstraße störintensive Gewerbebetriebe (Gewerbegebiet Fabrikstraße). Daran schließt im Norden die Entwicklungsfläche 2 an, welche bereits teilweise bebaut und gewerblich vorgeprägt ist. Im Norden und Westen wird diese Fläche durch Wohnbebauung begrenzt und stellt somit den Übergang zwischen dem störintensiven Gewerbegebiet und der Wohnbebauung an der Kötitzer Straße und am Ziegeleiweg dar.

Die Entwicklungsfläche 3 umfasst das ehemalige Firmengelände der Wako GmbH (Autopflegemittel Leipzig) mit Produktionshallen, der ruinenhaften 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.



siehe Symbol 2 in
Karte 2 auf Seite 12



siehe Symbol 3 in
Karte 2 auf Seite 12



Abb. 16-17 Entwicklungsflächen 2 und 3

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

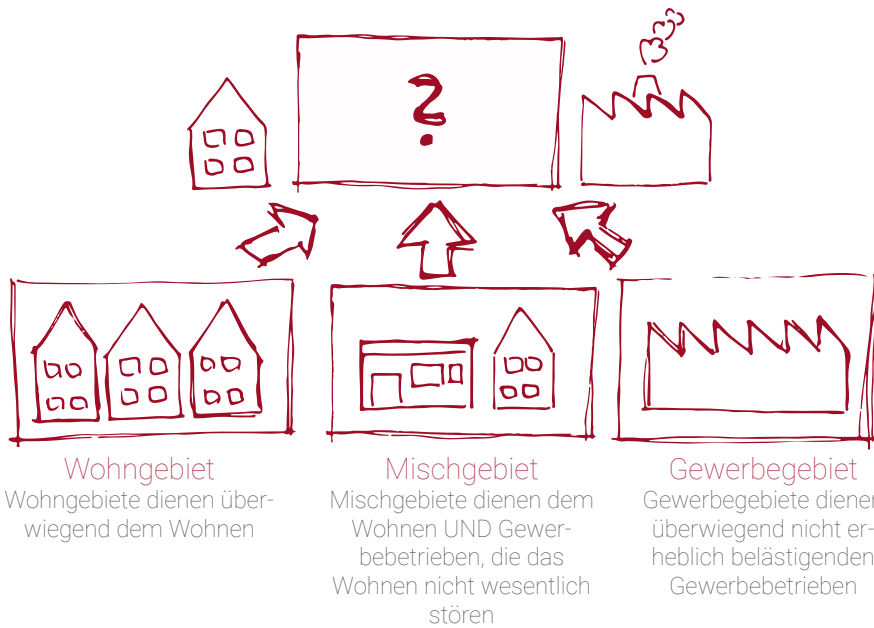


Abb. 18 Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen zwischen Gewerbe und Wohnen

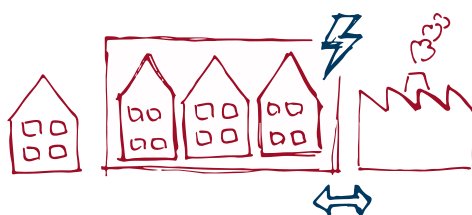
Nutzung der Entwicklungsflächen als Wohngebiet



Durch eine Ausweisung als Wohngebiet würden erneut störanfällige und störintensive Nutzungen direkt nebeneinander liegen und somit eine neue Konfliktsituation entstehen.

Die Sicherstellung der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet ist erheblich erschwert. Auch die ansässigen Gewerbebetriebe würden stärker eingeschränkt und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschnitten werden.

Diese Variante schafft bzw. verstärkt die Lärmkonflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen. Eine Verbesserung der Situation ist somit nicht gegeben. Eine Verschärfung der Konfliktsituation durch die Ausweisung eines Wohngebietes wäre in einem nachgeordneten Bauleitplanverfahren unzulässig.



direktes Nebeneinander von störanfälligen und störintensiven Nutzungen



Exkurs:

Die Baunutzungsverordnung gibt festgelegte Baugebiete vor. Diese Baugebiete spiegeln sehr gut die jeweiligen Nutzungen und Nutzungsverhältnisse eines Areals wider. Aus diesem Grund greifen wir bereits auf der Ebene der Rahmenplanung auf diese Baugebiete zurück. Des Weiteren ist durch die erforderliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Brachflächen ein Bebauungsplan im nachgeordneten Verfahren erforderlich und damit auch die Wahl eines Baugebietes.



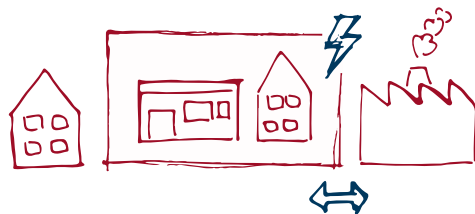
keine Konfliktbewältigung

Nutzung der Entwicklungsflächen als Mischgebiet



Eine Ausweisung als Mischgebiet würde eine geeignete Anordnung der „Baugebiete“ darstellen und damit einen harmonischen Übergang von Gewerbegebiet über ein Mischgebiet in ein Wohngebiet schaffen. Ein Mischgebiet setzt jedoch eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe voraus. Das bedeutet, dass Wohnen in diesem Fall wieder näher an das vorhandene emittierende Gewerbegebiet Fabrikstraße heranrückt. Eine Splittung in Wohnen auf der einen Seite und Gewerbe auf der anderen Seite wäre unzulässig, auch wenn das Gesamtgebiet einer Mischnutzung entspricht (Etikettenschwindel).

Die Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes wird zwar als nicht so störanfällig wie in einem Wohngebiet betrachtet, aber ungeachtet dessen rückt die Wohnbebauung an das vorhandene emittierende Gewerbegebiet Fabrikstraße heran und beschränkt das bestehende Gewerbe. Des Weiteren kann die Notwendigkeit von baulichen und technischen Vorkehrungen an den neuen Wohngebäuden zum Schutz von Lärmwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes erschwert. Eine klare Konfliktbewältigung liegt mit dieser Variante nicht vor.

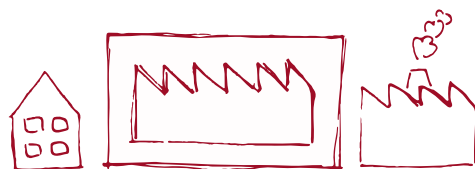


direktes Nebeneinander von störanfälligen
und störintensiven Nutzungen



bedingte Konfliktbewältigung

Nutzung der Entwicklungsflächen als Gewerbegebiet

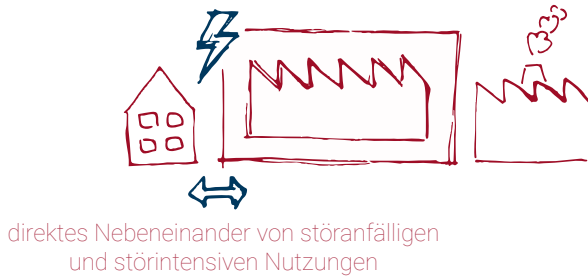


Durch eine Ausweisung als Gewerbegebiet würden erneut störanfällige und störintensive Nutzungen analog der Ausweisung als Wohngebiet direkt nebeneinander liegen und somit eine neue Konfliktsituation entstehen.

Mit dieser Variante rückt das emittierende Gewerbe an die bestehende

Wohnbebauung heran. Die bereits ansässigen Gewerbebetriebe würden zwar keiner weiteren Einschränkung unterliegen, aber in dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet würde die angrenzende Wohnbebauung zu Einschränkungen führen und das Gewerbegebiet wäre somit nicht umsetzbar (Etikettenschwindel).

Eine Konfliktbewältigung ist somit auch nicht möglich.



keine Konfliktbewältigung

Zusammenfassung

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 Bundesimmissionsschutzgesetz. Der Trennungsgrundsatz legt die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und Gewerbebetrieben nahe.

Aber auch die Variante der Mischgebietsnutzung schafft nur eine bedingte Konfliktbewältigung, weil ein Heranrücken der Wohnbebauung an das störintensive Gewerbe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Zur optimalen Konfliktbewältigung benötigt man einen Gebietstyp, indem 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 so genannten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ etabliert, in denen nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind (analog einem Mischgebiet).



eingeschränktes Gewerbegebiet

Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf deren Geräuschemissionen (z.B. ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören analog einem Mischgebiet) und Ausschluss der Wohnnutzung



Konfliktlösung

Die Ausweisung der Entwicklungsfläche 3 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 Mischgebietsniveau bewältigt den Konflikt, indem kein schutzwürdiges Wohnen an das störintensive Gewerbe heranrückt und das an das Wohnen heranrückende Gewerbe eingeschränkt ist und immissionsseitig einem Mischgebiet entspricht.

Auch die Entwicklungsfläche 2 entlang der Fabrikstraße wird durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet klar definiert und gestärkt. Die ebenfalls gewerblich geprägte Fläche wird in das Stadtgefüge integriert und es entsteht eine angemessene Anordnung der Baugebiete. Auch hier löst die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes den vorhandenen Konflikt des Heranrückens von nicht verträglichen Nutzungen.



brachliegende bzw. untergenutzte Flächen - Stärkung der Sport- und Freizeitnutzung

In Radebeul besteht ein Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen. Immer wieder wird nach geeigneten Flächen im gesamten Stadtgebiet gesucht. Doch auch hier stellt das Nebeneinander von Wohnen und Freizeitanlagen oft einen Konflikt dar.

Die Analyse des Rahmenplangebietes hat gezeigt, dass sich östlich des Lößnitzbades eine Brachfläche (Brachfläche 1) mit ungenutzten Gebäuden und landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung in den zentralen Lagen ist die Integration von Sport- und Freizeitanlagen schwierig bis fast unmöglich. Eine östliche Ausdehnung und Bündelung von verschiedenen Nutzungen im Bereich Sport und Freizeit würde den Standort Lößnitzbad stärken. Gleichzeitig erfolgt die Revitalisierung einer Brachfläche und damit die Aufwertung einer ungenutzten Fläche bzw. Gebäude.

Das Gebiet wird im Osten durch ein Misch- und Gewerbegebiet, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen durch die Cossebauder Straße und im Norden durch die Fabrikstraße bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Ein Konflikt zu umliegenden störimpfindlichen Nutzungen ist daher nicht gegeben. Lediglich für ein bestehendes Wohngebäude unmittelbar neben dem Lößnitzbad muss in dem nachgeordneten Verfahren eine Lösung gefunden werden. Auf der Ebene des Rahmenplanes kann dafür noch keine konkrete Lösung

gefunden werden, weil die zukünftige Nutzung zu ungewiss ist. Die späteren Geräuschemissionen sind z.B. abhängig von Größe und Art der Anlage, Anzahl der Sportler und Sportlerinnen sowie technische Ausrüstungen.

Die bisherige Entwicklung dieses Gebietes war erschwert durch die Lage im Überschwemmungsgebiet. In der jüngeren Vergangenheit wurden allerdings Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt, die eine Überflutung dieses Areals künftig verhindern bzw. reduzieren. Ein aktuelles Überschwemmungsgebiet auf Grundlage von neuen Berechnungen mit Berücksichtigung der vorgenommenen Hochwasserschutzmaßnahmen ist derzeit in Bearbeitung.

4



Kleingartenanlage und Gewerbe treffen aufeinander

Die Kleingartenanlage Elbaue e.V. wird im Westen durch den bestehenden Gewerbebestandort Fabrikstraße begrenzt. Für die im Osten angrenzende Brachfläche sieht der Rahmenplan eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Bei Umsetzung des Rahmenplan-konzeptes wäre der nördliche Ausläufer der Kleingartenanlage vollständig von Gewerbebetrieben umschlossen und somit auch Emissionen ausgesetzt. Um einen möglichen Konflikt zu vermeiden und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu realisieren, sollte der nördliche Teilbereich verlegt werden.

Für den südlichen Bereich der östlich angrenzenden Brachfläche ist eine Bebauung nicht beabsichtigt. Diese Fläche könnte als Ersatz bzw. zur Umsiedlung von Kleingärten genutzt werden. Die Fläche grenzt direkt an die bestehende Kleingartenanlage an und somit kann an der elbnahen Lage festgehalten werden.

Eine konkrete Standortüberprüfung obliegt jedoch nachgeordneten Verfahren. Der Rahmenplan bildet lediglich die Grundlage und langfristige Orientierung für die Stadtplanung.



Abb. 19 zeigt das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen



Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete und schlechte Anbindung des GE Fabrikstraße

Die Analyse hat gezeigt, wie wichtig der Gewerbestandort Fabrikstraße für die Stadt Radebeul ist. Allerdings wurde auch aufgezeigt, dass eine direkte Anbindung an leistungsfähige Straßen nicht vorhanden ist und der Verkehr durch die angrenzenden Wohngebiete führt.

Die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Fabrikstraße macht daher nur Sinn, wenn die Engstelle an der westlichen Fabrikstraße beseitigt wird und ein geeigneter Anschluss an die Cossebauder Straße erfolgt. In einer nachgeordneten Planung ist daher in Varianten zu untersuchen, mit welchen Maßnahmen dieses Ziel erreicht werden kann.

Ein Abfluss des LKW-Verkehrs nach Westen würde die Wohngebiete erheblich entlasten. Des Weiteren entstünde dadurch eine angemessene Anbindung des Gewerbestandortes Fabrikstraße an das Verkehrsnetz und würde somit attraktive Standortbedingungen schaffen.

5. Strategie/Rahmenplan

Im Rahmen der städtebaulichen Planung „Fabrikstraße“ wurden verschiedene Defizite und Konflikte identifiziert und konkrete Lösungsmöglichkeiten für das Rahmenplangebiet entwickelt. Dabei wurden ordnende und auf Nutzungen bezogene Entwicklungen ohne rechtsverbindlichen Charakter festgelegt und im Rahmenplan (siehe Karte 5) zusammenfassend dargestellt. Diese konzeptionellen Entwicklungsabsichten lassen sich in vier Hauptmaßnahmen bündeln und werden nachfolgend beschrieben.

Das Ziel dieser Maßnahmen ist die Nachnutzung von brachgefallenen bzw. untergenutzten Flächen innerhalb des Stadtgefüges und die Ordnung von Nutzungsstrukturen. Durch diese Neuordnung des Gebietes und der aufgezeigten Nutzungsperspektiven eröffnen sich Möglichkeiten für einen neuen Entwicklungsimpuls in der Stadtentwicklung und die Bewältigung bzw. Minimierung von städtebaulichen Konflikten.

Jedoch ist nicht für alle Flächen im Rahmenplangebiet eine Entwicklung notwendig. Die verfestigte Wohnbebauung an der Kötitzer Straße und am Ziegeleiweg bedarf keiner Veränderung. So auch die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Kötitzer Straße und der Fabrikstraße. Diese Nutzung stellt eine für Radebeul typische Freiraumzäsur dar und muss daher keiner baulichen oder nutzungsstrukturellen Entwicklung weichen.



siehe Karte 5 Seite 29



Entwicklung und Sicherung des GE Fabrikstraße

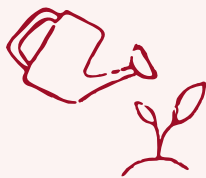
Das Gewerbegebiet an der Fabrikstraße ist gerade in der Gesamtbeurteilung Radebeuls von Bedeutung und soll perspektivisch an dieser Stelle gesichert werden. Es ist eine strategische und planerische Aufgabe, die schon wenigen Gewerbegebietsflächen vor dem Umwandlungsdruck zu Wohnbauflächen aufgrund deren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

Der Rahmenplan sieht den Erhalt des Gewerbebestandes Fabrikstraße vor. Der historische Rückblick hat die frühe Entwicklung des Gewerbebestandes und die heranrückende Wohnbebauung gezeigt. In diesen gewachsenen Randlagen (z.B. Kötitzer Straße, Emil-Schüller-Straße) besteht eine gegenseitige Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigungen. In den funktionierenden Bestand wird daher nicht eingegriffen. Dementgegen besteht bei den Entwicklungsflächen ein Handlungsbedarf. Hier muss für die Art der baulichen Nutzung eine klare städtebauliche Ordnung erfolgen, um einer unkontrollierten Entwicklung und gleichzeitig der Entstehung von Konflikten entgegen zu wirken. Dies sollte über eine nachfolgende Bauleitplanung erfolgen.



Entwicklung eines gesamtstädtisch bedeutsamen Sport- und Freizeitareals

Das Lößnitzbad ist fester Bestandteil im Stadtgefüge und sollte auch weiterhin erhalten und gestärkt werden. Da sich die östlich angrenzenden Flächen bereits im Eigentum der Stadt Radebeul befinden und eine innerstädtische Entwicklung von Sport- und Freizeitanlagen mit hohem Konfliktpotenzial verbunden ist, sollten diese Flächen einer sportlichen und freizeitlichen Nutzung vorbehalten werden. Aufgrund des großen möglichen Nutzungsspektrums empfiehlt sich jedoch eine gesonderte städtebauliche Untersuchung für das Areal um das Lößnitzbad. Des Weiteren wäre ein langfristiger Flächenerwerb der wohnbaulichen Nutzung durch die Stadt sinnvoll, wenn die Bereitschaft der Eigentümer besteht.



Sicherung und perspektivischer Entwicklungsansatz für die Kleingartenanlage „Elbaue“





Der Standort der Kleingartenanlage „Elbaue“ e.V. wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Das Zusammenspiel zwischen dieser Nutzung und dem Gewerbe hat sich vor Ort etabliert. Dennoch sollte es perspektivisch eine Zielstellung sein, den Richtung Fabrikstraße reichenden Arm umzuverlagern, vorzugsweise Richtung Osten entlang der Uferstraße.











neues Erschließungskonzept für die Fabrikstraße und das Areal des Rahmenplangebietes





Eine Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes ist nur zielführend, wenn auch die verkehrliche Situation angepasst wird. In einer nachgeordneten Planung sollten bezüglich der Engstelle und der Anbindung der Fabrikstraße an die Cossebauder Straße Erschließungsvarianten untersucht werden und somit die umliegenden Wohngebiete entlastet werden. Dabei sollten auch mögliche Durchfahrtsbeschränkungen für den LKW-Verkehr in den Wohngebieten Berücksichtigung finden.




Stadtverwaltung Radebeul | Sachgebiet Stadtplanung | 03.2021

-  Entwicklung und Sicherung des GE Fabrikstraße
-  Gewerbeflächen im Bestand
-  Entwicklung von Gewerbeflächen
-  Langfristig: Flächenwandlung hin zu Gewerbeflächen

-  Entwicklung eines gesamtstädtisch bedeutsamen Sport- und Freizeitareals
-  Freizeitflächen im Bestand
-  Potenzialflächen im Eigentum der Stadt zur Ergänzung
-  langfristiger Flächenerwerb sinnvoll

-  Sicherung und perspektivischer Entwicklungsansatz für die Kleingartenanlage „Elbaue“
-  Kleingartenfläche im Bestand
-  Potenzialfläche für einen langfristigen Flächentausch
-  Langfristig: Flächenwandlung hin zu Gewerbeflächen

-  Neues Erschließungskonzept für die Fabrikstraße und das Areal des Rahmenplangebietes
-  bestehende Hauptachsen im Bestand
-  Neuanschluss der Fabrikstraße an Cossebauder Straße
-  Überprüfung von Durchfahrtsbeschränkungen für den Schwerverkehr bei erfolgter Anbindung an die Cossebauder Straße

-  Wohnflächen im Bestand
-  Mischbauflächen im Bestand
-  Landwirtschaftsflächen im Bestand

