

# Flächennutzungsplan

für Radeberg mit den Ortsteilen  
Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf  
und Ullersdorf – **Stadt Radeberg**

## Erläuterungsbericht



**d+p** ■ **dänekamp und partner**  
BERATENDE INGENIEURE VBI RADEBERG

Zur Sternwarte 25, 01454 Radeberg, ☎ : 03528 / 48 05 10

in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Radeberg

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>8</b>
1.1	<b>Flächennutzungsplanung</b>	<b>9</b>
1.1.1	Allgemeines	9
1.1.2	Bisheriges Verfahren	10
1.1.3	Vorgehensweise nach Eingemeindungen	15
1.2	<b>Planungsgebiet</b>	<b>15</b>
1.3	<b>Darstellungssystematik</b>	<b>17</b>
1.3.1	Bestandteile des Planes	17
1.3.2	Detaillierungsgrad	17
1.3.3	Beispiele	18
1.4	<b>Verhältnis zur Landschaftsplanung</b>	<b>18</b>
1.5	<b>Fortgeltender Generalbebauungsplan</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGEN UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>20</b>
2.1	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>20</b>
2.1.1	Ziele der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung	20
2.1.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2003)	20
2.1.1.2	Regionalplan	21
2.1.1.3	Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr (FEV)	27
2.1.1.4	Kreisentwicklungskonzept – Teilfortschreibung „Straßenverkehr“	28
2.1.2	Fachplanungen	28
2.2	<b>Entwicklungsgrundsätze</b>	<b>31</b>
2.2.1	Entwicklungsgrundsätze für die Stadt Radeberg (Kernstadt)	31
2.2.1.1	Entwicklungsgrundsätze der Ortsteile	32
2.2.2	Entwicklungskonzeption Landschaftsplanung	33
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>35</b>
3.1	<b>Lage im Raum</b>	<b>35</b>
3.1.1	Lage im Naturraum (Naturraum, Geologie, Boden)	35
3.1.2	Geografische und verkehrsräumliche Lage	36
3.1.3	Klima und Vegetation	37
3.1.4	Historischer Abriss der Stadtentwicklung	38
3.1.5	Aktuelle Ausgangslage	41
3.2	<b>Bedeutung und Auswirkungen der Eingemeindungen</b>	<b>45</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE UND -BEWERTUNG, ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG</b>	<b>46</b>
4.1	<b>Bevölkerungsaufbau und -entwicklung</b>	<b>46</b>
4.2	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>52</b>
4.2.1	Ausgangslage	52
4.2.2	Einzelhandel	60

4.2.3.	Annahmen zum Flächenbedarf	61
4.2.4.	Leitsätze	62
<b>4.3</b>	<b>Wohnen</b>	<b>63</b>
4.3.1	Ausgangslage	63
4.3.2	Annahmen zum Flächenbedarf	70
4.3.3	Darstellung der Bebauungsplangebiete	73
4.3.2	Entwicklungstendenzen	76
4.3.4	Leitsätze	79
<b>4.4</b>	<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>	<b>79</b>
4.4.1	Ausgangslage	79
4.4.1.1	Bildungswesen	81
4.4.1.1.1	Vorschulische Bildung	81
4.4.1.1.2	Schulbildung	84
4.4.1.2	Sozialwesen	88
4.4.1.2.1	Sozial- und Gesundheitsfürsorge	88
4.4.1.2.2	Verwaltungs- und Ordnungsdienststellen	92
4.4.1.3	Kulturwesen	93
4.4.2	Annahmen zum Flächenbedarf	95
4.4.3	Leitsätze	95
<b>4.5</b>	<b>Verkehr</b>	<b>96</b>
4.5.1	Ausgangslage	96
4.5.2	Entwicklungstendenzen	97
4.5.3	Annahmen zum Flächenbedarf	98
<b>4.6</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>99</b>
4.6.1	Energieversorgung	100
4.6.1.1	Gas	100
4.6.1.2	Fernwärme	101
4.6.1.3	Elektroenergie	101
4.6.2	Wasserversorgung	102
4.6.2.1	Trinkwasser	102
4.6.2.2	Abwasser	103
4.6.2.3	Niederschlagswasser	104
4.6.3	Abfallbeseitigung	105
4.6.4	Kommunikationswesen	105
4.6.5	Öffentliche Straßenbeleuchtung	106
4.6.6	Leitsätze	106
<b>4.7</b>	<b>Grün- und Sportflächen</b>	<b>107</b>
4.7.1	Ausgangslage	107
4.7.1.1	Sportplätze	111
4.7.1.2	Sonstige Sportanlagen	113
4.7.1.3	Öffentliche Grünanlagen, Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Grünzüge	115
4.7.1.4	Wohnumfeldgrün, Spielplätze	116
4.7.1.5	Kleingärten	119
4.7.2	Leitsätze	121
<b>4.8</b>	<b>Sonderbauflächen</b>	<b>122</b>
<b>4.9</b>	<b>Umwelt, Schutzgebiete</b>	<b>123</b>
4.9.1	Natur- und Landschaftsschutz	123
4.9.1.1	Gemeldete FFH-Gebiete	123
4.9.1.2	Trinkwasserschutzgebiete	123
4.9.1.2	Überschwemmungsgebiete	124
4.9.1.3	Landschaftsschutzgebiete	125
4.9.1.4	Geschützte Landschaftsbestandteile	126

4.9.1.5	Forstwirtschaft	127
<b>5</b>	<b>STANDORTPLANUNGEN</b>	<b>128</b>
<b>5.1</b>	<b>Ausweisungen</b>	<b>128</b>
5.1.1	Wohnen	128
5.1.1.1	Wohnungsbauflächen an planungsrechtlich gesicherten Standorten:	129
5.1.1.2	Wohnungsbauflächen an geplanten Standorten, die jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert sind (teilweise im Verfahren):	130
5.1.1.3	Städtische Entwicklungsflächen (ohne Sanierungsgebiet Innenstadt), z.T. mit Aufstellungsbeschluss für Wohn- und Mischbebauung	130
5.1.1.4	Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt, die für Wohnungsbau bzw. anteilig für Wohnungsbau entwickelbar sind	131
5.1.2	Industrie- und Gewerbeflächen	140
5.1.3	Gemischte Bauflächen	143
5.1.4	Sondergebietsflächen	144
5.1.5	Gemeinbedarf	153
5.1.6	Verkehr	155
5.1.6.1	Planungen zur Ortsumgehung	155
5.1.6.2	Innerstädtische Verkehrsnetzplanung	157
5.1.7	Wasserflächen	158
5.1.8	Grün- und Freiflächen	159
5.1.8.1	Wander, Rad- und Reitwegekonzept	164
5.1.9	Landwirtschaft	166
5.1.10	Siedlungsflächen im Außenbereich	167
<b>5.2</b>	<b>Umwelt</b>	<b>169</b>
5.2.1	Immissionsschutz	169
5.2.2	Berücksichtigung von Altlasten im Flächennutzungsplan	170
<b>5.3</b>	<b>Sanierungsgebiet Innenstadt - Maßnahmen</b>	<b>172</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - DENKMALSCHUTZ</b>	<b>174</b>
6.1	Bekannte Bodendenkmale	174
6.2	Bauliche Kulturdenkmale	175
<b>7.</b>	<b>BILANZIERUNG</b>	<b>177</b>
<b>8.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>180</b>
	<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>182</b>

## Verzeichnis der Tabellen

---

Tabelle 1: Klimadaten.....	37
Tabelle 2: Historische Bevölkerungsentwicklung .....	46
Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration der Stadt Radeberg.....	49
Tabelle 4: Altersstruktur .....	50
Tabelle 6: Gewerbliche Bauflächen - Bestand .....	58
Tabelle 7: Wohnsituation (Bestand) in den Ortsteilen .....	64
Tabelle 8: Wohnungsbestand der Stadt Radeberg mit Ortsteilen .....	66
Tabelle 14: Übersicht über Baualtersklassen und Wohngebäude ortsteilbezogen .....	77
Tabelle 15: Vorschulische Bildung – Kinderkrippen .....	81
Tabelle 16: Vorschulische Bildung - Kindergärten.....	82
Tabelle 17: Vorschulische Bildung - Kinderhort.....	83
Tabelle 18: Schulbildung – Grundschule.....	85
Tabelle 19: Schulbildung – Mittelschule .....	86
Tabelle 20: Schulbildung – Gymnasium .....	86
Tabelle 21: Schulbildung – Förderschule .....	87
Tabelle 22: Berufsbildung.....	87
Tabelle 23: Altenheime / Altenbetreutes Wohnen .....	88
Tabelle 24: Altenpflegeheime .....	89
Tabelle 25: Altentagesstätten / Seniorentreff .....	90
Tabelle 26: Krankenhäuser .....	90
Tabelle 27: Sonstige soziale Einrichtungen.....	91
Tabelle 28: Verwaltungs- und Ordnungsdienststellen .....	92
Tabelle 29: Kirchliche Einrichtungen .....	93
Tabelle 30: Kulturelle und sonstige Einrichtungen .....	94
Tabelle 31: Verbindungsachsen Straßenverkehr .....	96
Tabelle 32: Sportflächen.....	111
Tabelle 33: Freibäder .....	113
Tabelle 34: Sonstige Sportanlagen .....	113
Tabelle 35: Öffentliche Parks und Grünanlagen.....	115
Tabelle 36: Friedhöfe.....	116
Tabelle 37: Spielplätze .....	116
Tabelle 38: Spielbereiche in größeren Wohnungsbaustandorten .....	118
Tabelle 39: Kleingärten.....	120
Tabelle 41: Sonderbaugebiete (Bestand).....	122

Tabelle 42: In Vorbereitung befindliche Ausweisungen von LSG.....	126
Tabelle 43: Waldflächenanteile ortsteilbezogen .....	127
Tabelle 44: Übersicht zu den Wohnungsbauflächen an planungsrechtlich gesicherten Standorten.....	129
Tabelle 45: Übersicht über die Wohnungsbauflächen an geplanten Standorten .....	130
Tabelle 46: Übersicht über städtische Entwicklungsflächen.....	131
Tabelle 47: Übersicht zu Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt.....	131
Tabelle 49: Industrie- und Gewerbestandorte mit Flächenreserven.....	140
Tabelle 50: Gewerbliche Bestandsflächen mit Aufstellungsbeschlüssen bzw. bestätigten Bebauungskonzepten.....	140
Tabelle 51: Standortuntersuchung Windenergie .....	151
Tabelle 52: Gemeinbedarf Entwicklungsmöglichkeiten .....	153
Tabelle 53: Landwirtschaftliche Flächen, ortsteilbezogen .....	166
Tabelle 54: Flächenbilanz (Angaben in ha) .....	178

## **Verzeichnis der Abbildungen**

---

Abbildung 1: Verfahren zur Aufstellung des FNP .....	14
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1900 bis 2005.....	47
Abbildung 3: Darstellung Bevölkerungsaufbau Radeberg.....	51
Abbildung 4: OT Großerkmannsdorf – Bauflächen Gut Schäfer (Auszug aus FNP).....	135
Abbildung 5: OT Großerkmannsdorf – Gemischte Baufläche am Sommerweg (Auszug aus FNP) .....	136
Abbildung 9: Fläche der ehemaligen SABRA.....	142
Abbildung 10: Fläche Dresdner Straße .....	143
Abbildung 11: OT Ullersdorf – Sportplatz .....	163
Abbildung 12: Flächenbilanz Stadt Radeberg .....	179

## Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 03.05.2005 (GVBl. I S. 1224) und 21.06.2005 (GVBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003, GVBl. S.55, bereinigt S. 159, geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2003 (GVBl. S. 333)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** vom 28. Mai 2004, verkündet als Artikel 1 und 5 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)

**Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

**Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997** (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

**Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307, 310)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 11. Oktober 1994 (GVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 05. Mai 2004

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 03. März 1993 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148, 153)

**Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)** in der Fassung vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.04.2005 (SächsGVBl. S. 121), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2006

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** in der Fassung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482)

**Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien** festgestellt durch Satzung am 10. November 2000, zuletzt geändert durch Satzung am 10. Januar 2002, in der Fassung gem. Genehmigungsbescheid des SMI vom 06. November 2001, zuletzt geändert durch Bescheid vom 04. Dezember 2001, öffentlich bekanntgemacht am 30. Mai 2002  
– einschließlich Teilfortschreibung gemäß § 6 Abs. 5 SächsLPIG „Bereiche zur Sicherung der Windenergie unter Anwendung des Planungsvorbehaltes“ – als Satzung beschlossen am 24. Februar 2005 - in Kraft getreten am 10. März 2005

**Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16.12.2003**, in Kraft getreten am 01.01.2004, verkündet im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 31.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

# 1 Vorbemerkungen

---

Seit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 haben sich in den Städten und Gemeinden tiefgreifende Veränderungen des politischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens vollzogen, die sich erheblich auf die städtebaulichen Strukturen und die Stadtentwicklung auswirken.

Mit der Kreisgebietsreform und der per 01.01.1999 für die Stadt Radeberg abgeschlossenen Gemeindegebietsreform sind die Grundlagen für die künftige Entwicklung festgelegt. Mit dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 16.12.2003 (in Kraft getreten am 01.01.2004), dem Fachlichen Entwicklungsplan Verkehr des Freistaates Sachsen vom 27.08.1999 und dem durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien beschlossenen und am 30.05.2002 in Kraft getretenen Regionalplan, einschließlich Teilfortschreibung „Bereiche zur Sicherung der Windenergie unter Anwendung des Planungsvorbehaltes“, sind die langfristigen Ziele und Grundsätze für die raumordnerische Entwicklung als Orientierung und Grundlage für die örtliche Entwicklung und Planung herausgearbeitet.

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Landschaftsplanung für die Stadt Radeberg in der strukturellen Einheit mit den Ortsteilen Großerkmannsdorf, Liegau-Augustusbad und Ullersdorf wird auf dieser Grundlage und den Entwicklungsbedürfnissen der Stadt in ihrer Gesamtheit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die damit verbundene Art der Bodennutzung in den Grundzügen und in angemessener Detailgenauigkeit dargestellt. Zugleich werden mit dem Landschaftsplan die Erfordernisse von Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen in Einklang gebracht.

Die Bedeutung dieses Flächennutzungsplanes besteht vor allem darin, dass er für alle Flächen der Stadt für einen Zeitraum bis 15 Jahren deren Nutzung verwaltungsverbindlich festschreibt und die Grundlage für die Erarbeitung rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen darstellt.

In den letzten 10 Jahren haben sich Inhalt und Ziele der Entwicklung der Stadt und damit der Anspruch an die Nutzung des Bodens erheblich verändert. Diesen Ansprüchen kann der per Gesetz und Beschluss des Stadtrates fortgeltende Flächennutzungsplan (Generalbebauungsplan) aus dem Jahre 1982 nicht mehr gerecht werden.

Der wirtschaftliche Zusammenbruch hat zu erheblichen Industriebrachen geführt, die neu zu ordnen und neu zu beleben sind. Das Bedürfnis nach Eigenheimen erfordert die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen. Die Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen, insbesondere in Ullersdorf und Großerkmannsdorf zeigt deutlich den Zusammenhang zwischen der Bereitstellung qualitativ hochwertigen Wohnbaulandes zu günstigen Preisen und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung.

Zugleich wird jedoch sichtbar, dass fehlende Arbeits- und Ausbildungsplätze vor allem junge Menschen zum Verlassen ihrer Wohnorte zwingen.

Die Infrastruktur hat in diesem Zeitraum wesentliche Veränderungen erfahren. Sie entspricht jedoch in erheblichen Teilen nicht den gewachsenen Anforderungen und Bedürfnissen. Dies betrifft die Kernstadt wie auch die Ortsteile Ullersdorf und Liegau-Augustusbad mit erheblichem Nachholbedarf.

Das Verkehrsnetz ist dem sprunghaft angestiegenen Kfz-Verkehr und dem weiter ansteigenden Motorisierungsgrad nicht gewachsen. Vor allem der Ausbau der Staatsstraßen mit lärmdämmendem Belag, die Vervollständigung des Netzes der Fuß- und Radwege sowie die Schaffung ausreichenden Parkraumes sind wichtige Aufgaben. Der Schwerpunkt besteht jedoch in der Entlastung durch den überregionalen Durchgangsverkehr vor allem auf den Staatsstraßen S 177 / S 95 und S 158 / S 177. Die Neutrassierung der S 177 ist deshalb eine der bedeutendsten Verkehrserfordernisse für die Entlastung der Stadt Radeberg.

## **1.1 Flächennutzungsplanung**

### **1.1.1 Allgemeines**

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet vorbereitend darzustellen (Flächennutzungsplan) und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen (Bebauungsplan).

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er stellt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde dar (§ 5 (1) bis (4) BauGB) und ist behördenverbindlich, d.h. öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Gegenüber dem Bürger entwickelt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, z. B. aus einer dargestellten Umwidmung von Bauflächen zu Gemeinbedarfsflächen o. a. herzuleiten. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind nicht in jedem Fall parzellenscharf abzufassen.

Eine unmittelbare Betroffenheit für den Bürger ergibt sich aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne. Sie enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen und müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Flächennutzungspläne unterliegen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 (1) BauGB).

Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, erfordern im Parallelverfahren die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Radeberg stellt die Planung in ihrer eigenen Verantwortung nach § 2 (1) BauGB auf (Planungshoheit). Ihre Planungsabsichten und Ziele hat sie im Laufe des Planungsverfahrens umfassend abgestimmt:

- Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Planungsinhalt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Verbindliche Vorgaben sind zu übernehmen und unterliegen nicht dem Abwägungsgebot;
- Nach § 2 BauGB sind die planerischen Zielvorstellungen mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen;
- Nach § 3 BauGB sind die Bürger während der verschiedenen Entwicklungsstadien am Planungsprozess zu beteiligen;
- Nach § 4 BauGB sind die von der Planungsabsicht betroffenen Träger öffentlicher Belange – möglichst frühzeitig – zu beteiligen.

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planungen insoweit dem Flächennutzungsplan anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB – Behördenverbindlichkeit).

### **1.1.2 Bisheriges Verfahren**

Um für die Stadt Radeberg das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage der veränderten Rahmenbedingungen zu erreichen, beschloss der Stadtrat die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes als Nachfolger des Generalbebauungsplanes vom September 1982. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 23. Januar 1992 das Fortgelten dieses Planes auf Grundlage des § 246a Abs. 4 BauGB i. V. mit § 64 BauZVO, bis zur Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes.

Im Oktober 1992 wurde das Ingenieurbüro Dänekamp u. Partner mit der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes beauftragt. Gleichzeitig wurde das Büro für Umweltplanung Heimer & Herbstreit mit der parallelen Aufstellung eines Landschaftsplanes beauftragt.

Auch der Gemeinderat von Liegau-Augustusbad fasste 1992 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Beauftragt mit der Erarbeitung wurde die Gruppe GRAS Architektur & Stadtplanung.

Der Gemeinderat von Großerkmannsdorf hatte ebenfalls zum gleichen Zeitpunkt mit der Planungsstelle für Dorfplanung beim Landratsamt Dresden die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes mit einem Landschaftsplan vereinbart.

Für die Gemeinde Ullersdorf lag die Ortsgestaltungskonzeption aus der DDR-Zeit vor und wurde nicht weiter bearbeitet.

Die Stadt Radeberg, wie die Gemeinden Liegau-Augustusbad und Großerkmannsdorf hatten mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei ihren Plänen bereits 1994 einen fortgeschrittenen Stand erreicht. Mit der Eingemeindung der Gemeinde Liegau-Augustusbad zur Stadt Radeberg ergab sich die Aufgabe, die Pläne zusammenzuführen, zu aktualisieren und der neuen Situation der Stadtentwicklung anzupassen.

Am 23.09.1998 wurde der geänderte, nun gemeinsame Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Diese Auslegung mit parallel durchgeführter Trägerbeteiligung fand von Oktober bis November 1998 statt.

Aus politischen Gründen, dem 1999 neu zu wählenden Stadtrat die Möglichkeit zur Einflussnahme auf den Flächennutzungsplan zu geben, wurde die Weiterführung des Verfahrens ausgesetzt.

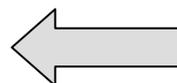
Die Gemeinde Großerkmannsdorf führte das Verfahren 1998 ebenfalls bis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange weiter mit dem Ziel, noch vor der Eingemeindung die Planung zum Abschluss zu bringen. Die öffentliche Auslegung fand vom 04.01. bis 08.02.1999 statt.

Mit der Eingemeindung der Gemeinden Großerkmannsdorf und Ullersdorf zur Stadt Radeberg mussten entsprechend § 1 bzw. § 5 (1) BauGB der Flächennutzungsplan für das gesamte neue Gemeindeterritorium überarbeitet werden. Als erster Schritt hierzu wurde die Flächennutzung des Ortsteiles Ullersdorf durch einen Teilflächennutzungsplan bis zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Einarbeitung und Abwägung von deren Hinweisen und Anregungen auf das Niveau der anderen Teilpläne gebracht.

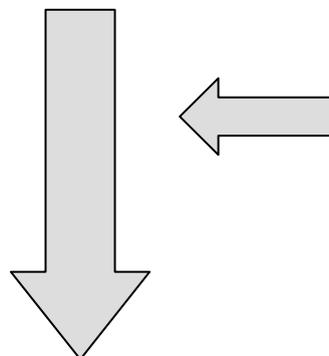
Nunmehr liegt das Konzept für die Entwicklung der Stadt Radeberg in Einheit mit ihren Ortsteilen als zusammengeführter Flächennutzungsplan vor, welcher die Ziele der Stadtentwicklung mit den Planungsabsichten der Ortsteile gemäß der Eingemeindungsverträge zu einem Ganzen verbindet.

<b>Kernstadt</b>	
<i>Beauftragung Büro d+p</i>	
Aufstellungsbeschluss	23.01.1992
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung <b>Entwurf Stand: Juni 1994</b>	09.06.1994
TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung	Mai 1994
<b>Eingemeindung Liegau-Augustusbad / OT Liegau-Augustusbad</b>	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Ortschaftsrates Liegau-Augustusbad	18.06.1998
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates <b>Entwurf Stand: 28. Mai 1998 (FNP) März 1998 (LP)</b>	23.09.1998
TÖB-Beteiligung / öffentl. Auslegung	12.10.-09.11.1998
erneuter Aufstellungsbeschluss (OT Liegau-Augustusbad)	09.03.2000

<b>Gemeinde Großerkmannsdorf / OT Großerkmannsdorf</b>	
<i>Beauftragung/Bearbeitung: Ortsplanungsstelle / Regierungspräsidium</i>	
Aufstellungsbeschluss	1990
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates <b>Entwurf Stand: 1993</b>	26.05.1993
TÖB-Beteiligung / öffentl. Auslegung	07.06.-09.07. 1993
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates <b>Entwurf Stand: 1996</b>	23.10.1996
TÖB-Beteiligung / öffentl. Auslegung	04.11.-17.12.1996
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates <b>Entwurf Stand: 1997</b>	28.05.1997
erneute öffentliche Auslegung	16.06.-27.06.1997
<i>Beauftragung Büro d+p</i> <span style="float: right;">II. Quartal 1998</span>	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates <b>Entwurf Stand: 1998</b>	16.12.1998
TÖB-Beteiligung / öffentl. Auslegung Abwägung Ortschaftsrat	04.01.-08.02.1999 09.06.1999
erneuter Aufstellungsbeschluss (Gesamtplan)	15.03.2000

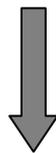


<b>Gemeinde Ullersdorf / OT Ullersdorf</b>	
<i>bearbeitet: Landratsamt</i>	
Aufstellungsbeschluss	1990
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates <b>Entwurf Stand: 1990</b>	August 1990
TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung	07.06.-09.07.1993
erneuter Aufstellungsbeschluss (Gesamtplan)	08.03.2000



**Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Radeberg mit den Ortsteilen Liegau-Augustusbad sowie Großerkmannsdorf und Ullersdorf in den Grenzen vom 01.01.1999**

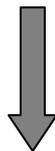
- erneuter Aufstellungsbeschluss im Stadtrat: 22.03.2000
- Klausurberatung: 27.05.2000



verwaltungsinterne Beratung	20.09.2001
Klausur Stadtrat	27.05.2000, 13.10.2001
Fraktionsberatungen	22.10.2001, 12.11.2001, 15.11.2001, 14.02.2001
OR Liegau-Augustusbad	11.12.2000, 10.12.2001, 22.03.2001,
OR Großerkmannsdorf	20.06.2001, 08.08.2001, 06.03.2002
OR Ullersdorf	11.12.2000, 12.09.2001,
TA Radeberg	05.03.2002, 19.03.2002

**1. Auslegung** Stand: 19.03.2002

Billigungs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2002
Öffentliche Auslegung	15.04.2002 - 21.05.2002

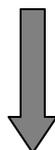


Vorbereitung der 2. Auslegung

OR Liegau-Augustusbad	01.08.2002
OR Großerkmannsdorf	07.08.2002, 04.09.2002
OR Ullersdorf	14.08.2002
TA Radeberg	03.09.2002, 18.09.2002

**2. Auslegung** Stand: 01.08.2002

Billigungs- und Auslegungsbeschluss	25.09.2002
Öffentliche Auslegung	11.10.2002 – 15.11.2002

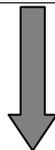


Vorbereitung der 3. Auslegung

OR Liegau-Augustusbad	06.03.2003
OR Großerkmannsdorf	05.03.2003, 16.04.2003
OR Ullersdorf	07.03.2003
TA Radeberg	18.03.2003, 15.04.2003

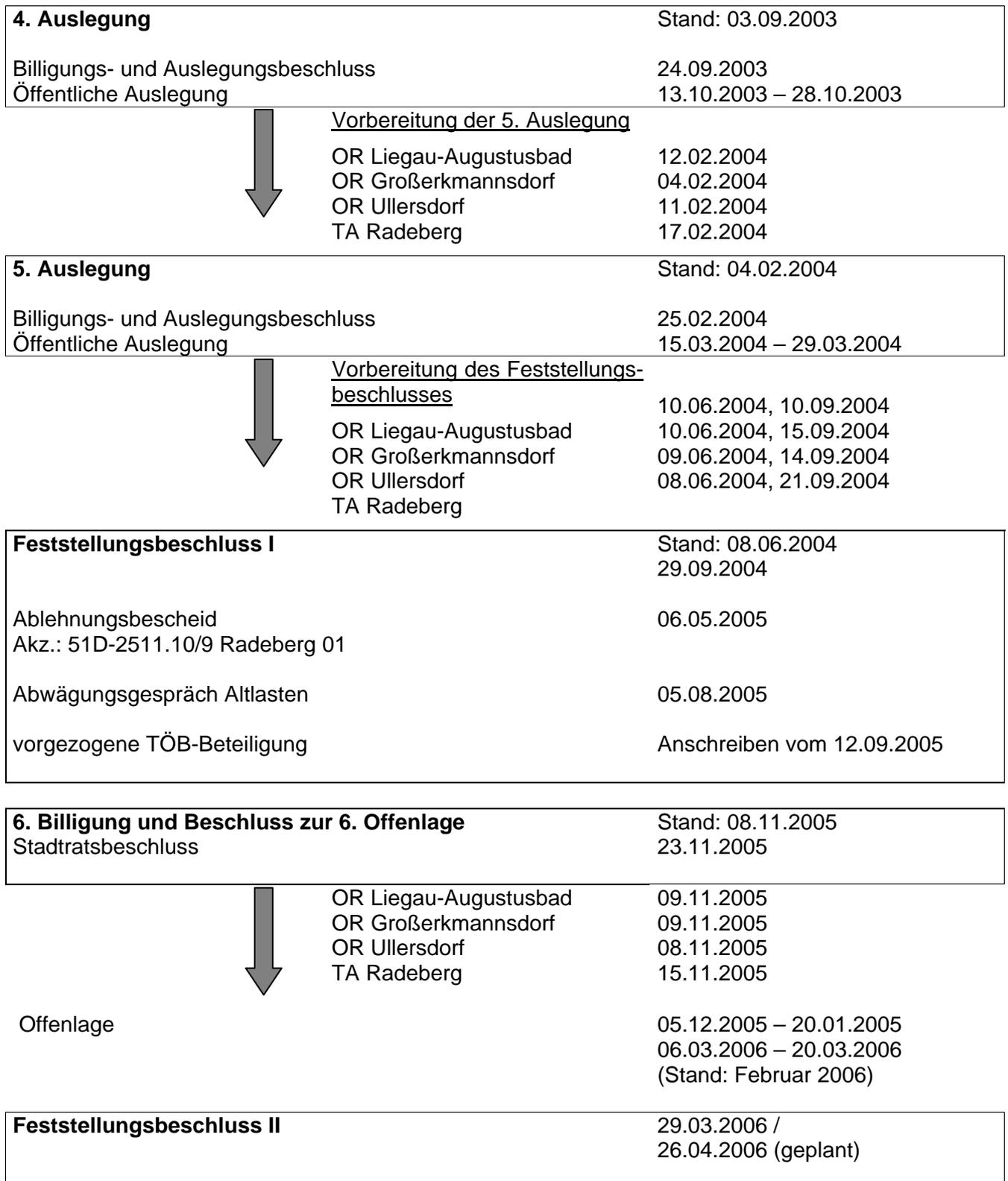
**3. Auslegung** Stand: 05.03.2003

Billigungs- und Auslegungsbeschluss	22.04.2003
Öffentliche Auslegung	09.05.2003 – 02.06.2003



Vorbereitung der 4. Auslegung

OR Liegau-Augustusbad	11.09.2003
OR Großerkmannsdorf	03.09.2003
OR Ullersdorf	10.09.2003
TA Radeberg	16.09.2003



**Abbildung 1: Verfahren zur Aufstellung des FNP**

### **1.1.3 Vorgehensweise nach Eingemeindungen**

Der Erlass des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 03.05.1999 regelt die Auswirkungen der Gemeindegebietsreform auf die Bauleitplanung, indem für verschiedene Verfahrensstände der Flächennutzungsplanung Lösungswege aufgezeigt werden. So können zum Zeitpunkt der Gebietsreform eingeleitete Verfahren nicht in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Rechtsgrundlage bildet § 5 Abs. 1 BauGB: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Grundsätzlich sind eingeleitete Verfahren in den wesentlichen Verfahrensschritten auf einen Plan für das gesamte Gemeindegebiet auszurichten (mindestens ab Auslegung).

Für den Ortsteil Ullersdorf wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch mit einem Teilplan 1:10.000 bearbeitet, da die letzte Planbearbeitung fast 16 Jahre zurückliegt.

## **1.2 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet dieses Flächennutzungsplanes erfasst die Fluren Radeberg, Lotzdorf (seit 1920 zu Radeberg), Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf mit einer Fläche von insgesamt 29,74 km<sup>2</sup>.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landeshauptstadt Dresden. Allein 9,6 km dieser Grenze werden durch das Wald- und Naturschutzgebiet Dresdner Heide gebildet. Im Norden grenzt die Gemeinde Wachau mit der Landwehr an das Stadtgebiet. Im Osten ist es der Ortsteil Kleinröhrsdorf der Stadt Großröhrsdorf sowie die Ortsteile Wallroda und Kleinwolmsdorf der Gemeinde Arnsdorf. Im Süden sind es der Karswald und die B 6 (Stadt Dresden), welche das Territorium der Stadt Radeberg umschließen. Das Zentrum der Stadt Dresden ist nur 17 km vom Zentrum der Stadt Radeberg entfernt.

Geologisch ist das Plangebiet durch seine Lage auf der Lausitzer Granitplatte geprägt, die mit pleistozänen Geschieben der sogenannten Elstereiszeit überformt ist. Eine wesentliche, fast hälftige Gliederung von Südosten nach Nordwesten erfährt das Plangebiet durch den Verlauf der Flusstäler der Großen Röder und der Schwarzen Röder.

Bedeutsam für die Entstehung und die Entwicklung der Kernstadt Radeberg waren und sind die ehemalige Salz- und Glasstraße aus dem Halleschen Raum nach Böhmen (heute die S 177 / S 159) und die alte Poststraße von Dresden nach Kamenz, die heutige S 95. Des Weiteren treffen auf die Stadt die Staatsstraßen S 158, S 180 und S 181. Im Süden der Flur Großerkmannsdorf tangiert die Bundesstraße B 6 das Plangebiet.

Von nicht geringerer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Radeberg war und ist die Bahntrasse Dresden – Görlitz, welche das Plangebiet von West nach Ost quert. Durch ihren Bau wurde nach 1850 die Entwicklung der Stadt Radeberg als Industriestandort ausgelöst. Aufgrund ihrer historisch begründeten, günstigen Verkehrslage hatte die Kernstadt seit jeher besondere Bedeutung im Siedlungsraum östlich der Stadt Dresden. Sie war Verwaltungssitz des Amtsbezirkes Radeberg und bis 1952 Sitz des Amtsgerichtes Radeberg. 1989 bot die Stadt für Einpendler aus 56 Umlandgemeinden und der Stadt Dresden Arbeitsplätze in Industrie, Handel und Gewerbe.

Im Regionalplan der Region Oberlausitz – Niederschlesien, zu der die Stadt Radeberg seit der Kreisgebietsreform 1995 gehört, ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Stadt Dresden ausgewiesen.

Die mit der Gemeindegebietsreform 1996 bzw. 1999 zur Stadt Radeberg eingemeindeten Ortsteile Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf haben seit Jahrhunderten Beziehungen zur Stadt Radeberg. Sie haben sich als Wohn- und Landwirtschaftsgemeinden entwickelt, welche einen hohen Wohn- und Erholungswert präsentieren.

## **1.3 Darstellungssystematik**

### **1.3.1 Bestandteile des Planes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Radeberg besteht aus der Planzeichnung (Hauptplan) im Maßstab 1:10.000 und dem Erläuterungsbericht zu Plandarstellungen sowie inhaltlichen Bezügen zur Gesamtstadt und Region.

Die Beipläne sind thematische Analysen und Präzisierungen des Flächennutzungsplanes. Sie sind Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

Die Aussagen des begleitenden Landschaftsplanes sind mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt.

### **1.3.2 Detaillierungsgrad**

Aufgrund der spezifischen Aufgabenstellung der Flächennutzungsplanung - die Bodennutzung in ihren Grundzügen darzustellen - bzw. hinsichtlich einer maßstabsbedingten Generalisierung der Planaussagen, werden in der Regel Bauflächen (z. B. gemischte Bauflächen) und Baugebiete (z. B. Mischgebiete) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) dargestellt. Auch wird auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung generell verzichtet.

Für den OT Liegau-Augustusbad werden jedoch zur Absicherung bestimmter Entwicklungsziele vielfach Baugebiete (z. B. Reine Wohngebiete) dargestellt.

Dem Hinweis des LRA Kamenz folgend, werden rechtskräftige B-Pläne z.T. nicht detailgetreu in den Flächennutzungsplan übernommen, damit bei Änderungen von Nutzungsfestsetzungen nicht im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für diesem Bereich geändert werden muss. Ausnahme bilden die Bebauungspläne für gewerbliche Nutzungen (z.B. B-Plan Nr. 3 und B-Plan Nr. 2, 2. Änderung); hier wird wegen der konfliktbehafteten Benachbarung „Wohnen–Gewerbe“ die detaillierte Darstellung (u.a. Darstellung von eingeschränkten Gewerbeflächen) vorgezogen.

In Gebieten, in denen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, werden „Dorfgebiete“ dargestellt. Die Erstellung von Bebauungsplänen sollte hier zusätzliche Planungssicherheit geben.

Die übergeordneten Gemeinbedarfsflächen wie Schulen, Verwaltung, konfessionelle Einrichtungen, Krankenhäuser, kulturelle Einrichtungen sowie sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung sind in der Regel, soweit sie kleiner als 0,5 ha sind, nicht flächig, sondern durch ein Symbol dargestellt.

Die Bauflächendarstellung an den Ortsrändern (Übergangsbereich zur freien Landschaft) begründen keinen Baurechtsanspruch und ersetzen auch keine Innenbereichssatzung.

### **1.3.3 Beipläne**

Zur Präzisierung der Flächennutzungsplandarstellung sind für folgende Themenbereiche Beipläne erarbeitet:

Wohnen:

Übersicht Bebauungspläne und Städtebauliche Satzungen  
„Beiplan Bauleitplanung“ (1:10.000)

Technische Infrastruktur:

Medien  
„Beiplan Technische Infrastruktur“ (1:10.000)

Wegebeziehungen (Radwege, Wanderwege etc.):

„Beiplan Wegebeziehungen“ (1:10.000)

Archäologische Bodendenkmale

Archäologische Bodendenkmale  
„Beiplan Archäologie“ (A3), OT Großberkmannsdorf; OT Ullersdorf und Kernstadt  
(1: 15.000)

## **1.4 Verhältnis zur Landschaftsplanung**

In § 7 (1) SächsNatSchG werden für die Gemeinden folgende Festlegungen getroffen:

„Die Gemeinden stellen für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung auf. Der Landschaftsplan enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet sowie die örtlichen Ziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der überörtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Soweit geeignet, ist der Landschaftsplan als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.“

Mit der gleichzeitigen Erarbeitung eines Landschaftsplanes, dessen erste Arbeitsphase eine tiefgründige Analyse der Landschaftssituation und des naturräumlichen Bestandes war, wurde von Anbeginn der Planung eine komplexe Untersuchung der Entwicklungsbedingungen im Landschafts- bzw. Siedlungsraum gesichert.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich. Die Darstellungen des Landschaftsplanes finden sich in den Hauptaussagen des Flächennutzungsplanes wieder.

## **1.5 Fortgeltender Generalbebauungsplan**

Der durch die Stadt Radeberg im September 1982 bestätigte Generalbebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.01.1992 entsprechend § 246a Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 64 BauZVO als fortgeltendes Recht beschlossen. In der gleichen Stadtratssitzung wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Radeberg gefasst.

Wie der Übersicht zum Ablauf der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen ist, führten Kreisgebietsreform, Eingemeindungen und sich ändernde wirtschaftliche und ökonomische Bedingungen zu erheblichen Änderungen in den Aussagen des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

Im Generalbebauungsplan, welcher völlig andere soziale Ausgangsgrößen zur Grundlage hatte, wurde u. a. der Bau von über 3.100 WE im Geschosswohnungsbau und 60-80 Eigenheimen bis zum Jahr 2000 vorgesehen, was keine Grundlage mehr für die Flächennutzung der heutigen Zeit darstellen konnte.

Jedoch konnte das Wohnungsproblem der Stadt Radeberg auch in den vergangenen Jahren nicht gelöst werden. Die Ausweisung des Wohnungsstandortes Pillnitzer Straße-West (Flügelweg) mit vorgesehenen ca. 350 Einzelhäusern und der Wohnungsbaustandort Badstraße-Ost / Wohngebiet „Am Sandberg“ mit 450 Einzelhausplätzen sollten den komplexen Wohnungsbau ersetzen, kamen jedoch in ihrer Realisierung zu spät.

Diese beiden Standorte, welche über einen langen Zeitraum das Wohnungsbaupotential der Stadt bestimmen werden, erfordern zugleich, eigentlich gewollte Entwicklungen im Kernbereich der Stadt zurückzustellen.

Die Chancen der Stadt, hier begangene Fehlentwicklungen zu korrigieren, bestehen nur darin, durch hohe Qualität der Infrastruktur und durch Ansiedlung und Entwicklung leistungsfähiger Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe Menschen langfristig an die Stadt zu binden. Dabei bietet sich eine weitere Chance, die wichtigen Grünbereiche erlebbar auszubauen und die Landschaft aufzuwerten.

Mit der Herausnahme der Garagenhöfe aus der Wohnbauflächendarstellung (z.B. im Bereich des Silberbaches, Juri-Gagarin-Straße oder Forststraße) verfolgt die Stadt Radeberg das Ziel, dass diese Bereiche Schritt für Schritt dem öffentlichen Grün zugeordnet werden sollen.

## **2 Planungen und Planungsziele**

---

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planungen bestimmen der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 16.08.1994, der Fachliche Entwicklungsplan Verkehr des Freistaates Sachsen vom 26.08.1999 sowie der seit 30. Mai 2002 verbindliche Regionalplan der Planungsregion Oberlausitz – Niederschlesien die Grundstrukturen des Flächennutzungsplanes.

Aus den Plänen und Programmen der Landes- und Regionalplanung ergeben sich wichtige Vorgaben für die Stadtplanung. Die in diesen Plänen enthaltenen Aussagen zu verbindlichen Zielen, die inhaltlich oder räumlich das Gemeindegebiet berühren, sind in die Bauleitplanung zu integrieren. Insbesondere heißt das, Vorgaben der Landesplanung aus Raum- und Gebietstypisierungen, aus bevölkerungsbezogenen Aussagen sowie aus siedlungsstrukturellen Zielen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und zu konkretisieren.

#### **2.1.1 Ziele der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung**

##### **2.1.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2003)**

Oberstes Ziel aller Planungen ist es, die bestmögliche Entwicklung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung unter den Bedingungen eines ausgewogenen Naturhaushaltes sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll das Bundesland Sachsen zu einem bedeutsamen Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturraum entwickelt werden.

Kernstück der im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen anzustrebenden überregionalen Raumstruktur ist das sog. Sachsendreieck - bestehend aus den Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz / Zwickau, das zu einer europäischen Metropolregion ausgebaut werden soll.

Dieser Struktur liegt das Prinzip der "Konzentration auf Leistungsträger" zugrunde. Die Raumstruktur unterliegt im Freistaat Sachsen einem tiefgreifenden Wandel, indem die Bestandsentwicklung im Mittelpunkt steht.

In seiner mittelzentralen Funktion im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden trägt die Stadt Radeberg eine wichtige Verantwortung für die Gemeinden Wachau, Ottendorf-Okrilla, Arnsdorf bis hin nach Großröhrsdorf, nicht nur für die Sicherung von Verwaltungsfunktionen sondern vor allem durch Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Angeboten im Bereich der Kultur, des Sportes und von Waren des gehobenen Bedarfes.

Mit zunehmender ökonomischer Prosperität auf der einen sowie einem Nachholbedarf auf der anderen Seite, entsteht ein Siedlungsdruck, der tendenziell die Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten weiter einengt. Gerade diese Flächen haben besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Deren Erhalt soll sichergestellt werden, indem auf eine Verdichtung in die vorhandenen Siedlungsbereiche orientiert wird. Gleichzeitig findet durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten eine Entlastung der Freiräume vom Siedlungsdruck statt.

Entsprechend der überfachlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für den Flächennutzungsplan der Stadt Radeberg mit ihren Ortsteilen Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf folgende Prämissen zu berücksichtigen:

Gemäß Ziffer Z 2.3.7 des LEP 2003 ist die Stadt Radeberg als „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“ ausgewiesen.

Mittelzentren sollen:

- ... als intraregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandorte gesichert und gestärkt werden. Vorhandene einzelne oberzentrale Funktionen im Forschungs- und Bildungsbereich sollen gesichert werden. (Z 2.3.8)
- ... durch leistungsfähige Verkehrsverbindungen mit den jeweiligen Oberzentren vernetzt werden. (Z 2.3.9)

Mittelzentren im Verdichtungsraum sollen sich in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der Oberzentren nicht beeinträchtigt wird. (Z 2.3.10)

**räumlicher Wirkungsbereich:** „intraregional“

**Entwicklungsfunktionen:** teilregionales Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum

**Handlungsfelder:** Arbeitsmarktzentrum  
Bildungsaufgaben  
Einzelhandel  
Schnittstelle ÖPNV  
Gesundheits- und Sozialeinrichtungen

### 2.1.1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz/Niederschlesien, der seit 30. Mai 2002 verbindlich ist, sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und die Grundsätze sowie Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsplans Sachsens (LEP 2003) vom 16.12.2003 für die Region sachlich und räumlich ausgeformt.

Der Regionalplan konzentriert sich auf folgende Kerninhalte:

- Zentralörtlichkeit, Achsen, Siedlungsentwicklung;
- Integration Landschaftsrahmenplanung;
- Regelung von Raumnutzungsansprüchen und
- Ausformung des Fachlichen Entwicklungsplanes Verkehr (FEV).

In den Regionalplan ist der Landschaftsrahmenplan gem. § 6 (1) SächsLPIG einbezogen. Damit ist der Regionalplan der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet Oberlausitz / Niederschlesien.

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung für die Region Oberlausitz / Niederschlesien gelten für alle öffentlichen Planungsträger als verbindliche Orientierung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Als Raumordnungsplan ist es Aufgabe des Regionalplanes, räumlich und sachlich bezogene Nutzungskonflikte zu lösen bzw. sie nicht entstehen zu lassen.

Einen verbindlicheren Charakter haben die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung, die die Bauleitplanung unmittelbar betreffen. Diese sind mit geringeren Ermessensspielräumen ausgestattet. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind sie für die Stadt Radeberg inhaltlich von größerer Relevanz, weil

- Grundsätze der Regionalplanung in diesem Fall bei bauleitplanerischen Entscheidungen der Gemeinden als Abwägungsmaterial einzustellen sind;
- Ziele der Regionalplanung eine Anpassungspflicht für die Gemeinden begründen.

Aufgrund der Relevanz für die Bauleitplanung werden die Grundsätze und Ziele, welche die Stadt Radeberg mit ihren Ortsteilen betreffen, im folgenden auszugsweise aus dem Regionalplan wiedergegeben:

## **II. Überfachliche Ziele und Grundsätze**

### **II.3 Regionale Raum- und Siedlungsstruktur**

#### **II.3.3 Siedlungsstruktur und zentrale Orte**

##### **Ziel II.3.3.3:**

Durch die zentralen Orte sind im Rahmen der Bauleitplanung die jeweiligen Siedlungs- und Versorgungskerne auszuweisen. In diesen Siedlungs- und Versorgungskernen sollen überörtliche Versorgungseinrichtungen konzentriert und bei Bedarf neue Wohn- und Gewerbegebiete erschlossen werden. Als Siedlungs- und Versorgungskerne sollen Gemeindeteile ausgewiesen werden, die bereits über eine zentralörtliche Ausstattung verfügen, die zentral innerhalb des Verflechtungsbereiches gelegen und gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

##### **Ziel II.3.3.4:**

Zentrale Orte sind als Ziel- und Verknüpfungspunkte des ÖPNV auszubauen. Die überörtliche Verkehrsbedienung ist innerhalb der zentralörtlichen Verflechtungsbereiche auf die Siedlungs- und Versorgungskerne zu orientieren.

##### **Ziel II.3.3.15:**

Die Städte Bischofswerda, Kamenz und Radeberg sollen als Wohnstandorte aufgewertet werden.

## II.3.4 Achsen und Siedlungsbereiche

### II.3.4.2 Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Achsen

#### Ziel II.3.4.2.1:

Siedlungsbereiche sind die Gemeindeteile der Städte und Gemeinden:

<u>Stadt/Gemeinde</u>	<u>Gemeindeteil</u>
...	...
MZ Radeberg	Radeberg
...	...

Die Siedlungsbereiche sind durch die Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung auszuformen.

## II.4 Regionale Freiraumstruktur

### II.4.1 Regionalisierte Leitbilder für Natur und Landschaft

#### II.4.1.8 Westlausitzer Hügel- und Bergland:

Das Westlausitzer Hügel- und Bergland soll in seiner vielgestaltigen Struktur mit den Platten und Hügeln und mit seinem abwechslungsreichen Bild zwischen Wald- und Offenland ... erhalten und weiterentwickelt werden. Die vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung in den Gebieten mit einem hohen Ackeranteil ... soll erhalten werden ...

(Auswahl)

Dazu soll(en):

⇒ (...)

⇒ der teilweise hohen Erosionsneigung der Böden in hängigen oder windexponierten Lagen ... entgegengewirkt werden,

⇒ in den Auenbereichen der Fließgewässer, wie (...) der Großen Röder, die durch landwirtschaftliche Melioration trockengelegten Flächen durch schrittweisen Rückbau der Entwässerungsgräben und Drainagen ... wieder vernässt und günstige Bedingungen für eine hohe Artenvielfalt entwickelt werden und damit der Natürlichkeitsgrad der Landschaft erhöht werden.

### II.4.2 Regionale Freiraumstruktur und Naturhaushalt

#### II.4.2.1 Allgemeiner Grundsatz

##### Grundsatz II.4.2.1.1:

Die Nutzung der Freiräume soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein.

#### II.4.2.2 Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung

##### Grundsatz II.4.2.2.2:

Auf die Entwicklung stufig aufgebauter, artenreicher Waldränder ist hinzuwirken.

#### **Ziel II.4.2.2.12: Agrarfluren**

In den strukturierungsbedürftigen, ausgeräumten Agrarfluren ist darauf hinzuwirken, dass die Erosionsgefahr durch geeignete Erosionsschutzmaßnahmen ... gemindert und die Landschaft mit gliedernden Elementen angereichert wird. ...

### **II.4.3 Freiraum und Siedlung**

#### **II.4.3.1 Regionale Grünzüge**

##### **Ziel II.4.1.1:**

Regionale Grünzüge sollen von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. Dabei sollen die regionalen Grünzüge ... mit innerörtlichen Grünbereichen verbunden werden.

#### **II.4.3.2 Grünzäsuren**

##### **Ziel II.4.3.2.1:**

Grünzäsuren sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Grünzäsuren sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

### **II.4.4 Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen**

#### **II.4.4.1 Schutzbedürftige Bereiche für Natur und Landschaft**

##### **Ziel II.4.4.1.1:**

Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren.

#### **II.4.4.7 Schutzbedürftige Bereiche für die Sicherung von Windenergiepotentialen**

##### **Ziel II.4.4.7.1:**

Bei der Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen außerhalb der dafür ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind insbesondere folgende Ziele zu beachten:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft,
- Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und für Braunkohle
- (...)

Der Regionale Planungsverband Niederlausitz / Oberschlesien hat in seiner Verbandsversammlung am 12.09.2002 für sein Verbandsgebiet Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie als „Teilfortschreibung des Regionalplanes für das Kapitel II.4.4.7 Schutzbedürftige Bereiche für die Nutzung von Windenergiepotentialen“ beschlossen und zur Stellungnahme an die Träger öffentlicher Belange weitergeleitet. Mit dieser Teilfortschreibung des Regionalplanes wird das Ziel II.4.4.7.1 im Vorentwurf neu formuliert:

„Außerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete für die Nutzung von Windenergie ist die bauleitplanerische Ausweisung von Gebieten für die Nutzung der Windenergie sowie die Genehmigung zur Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen.“

#### **II.4.4.8 Schutzbedürftige Bereiche für den Hochwasserschutz**

##### **Ziel II.4.4.8.1:**

In den landwirtschaftlich genutzten Vorbehaltsgebieten Überschwemmungsbereich ist auf eine Umwandlung von Ackerland in Grünland oder Wald hinzuwirken.

### **III. Fachliche Grundsätze und Ziele**

#### **III. 5 Regionale Wirtschaftsstruktur**

##### **III.5.1 Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft**

###### **Grundsatz III.5.1.2:**

Die funktionsteilige Vernetzung der Region mit der sich entwickelnden Wachstumsregion Dresden soll ausgebaut werden. (...)

###### **Grundsatz III.5.1.5:**

Auf die regionale und überregionale Zusammenarbeit zwischen den Forschungs- und Bildungseinrichtungen, der Wirtschaft und Gebietskörperschaften ist hinzuwirken.

###### **Grundsatz III.5.1.6:**

Auf den Ausbau und die regionale Vernetzung der bestehenden Technologie- und Gründerzentren ist hinzuwirken.

##### **III.5.3 Handel und Dienstleistungen**

###### **Grundsatz III.5.3.1:**

Die Innenstädte und Stadtteilzentren des OZVS (...) und der Mittelzentren sind (...) als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen.

##### **III.5.4 Landwirtschaft, Binnenfischerei, Forstwirtschaft**

###### **Grundsatz III.5.4.1:**

Zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung sollen ausreichend große zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten und im Rahmen der Flurneuordnung so gestaltet werden, dass sie vom Flächenzuschnitt und der Gliederung, wie mit Feldgehölzen und Hecken, landschaftsökologischen, ökonomischen und ästhetischen Erfordernissen genügen. Dabei soll die Anbindung von Waldflächen an das öffentliche Wege- und Straßennetz berücksichtigt werden.

###### **Grundsatz III.5.4.2:**

Die Inanspruchnahme von Flächen, die für die landwirtschaftliche Produktion von Bedeutung sind, wie

- Beregnungsflächen,
  - für Sonderkulturen besonders geeignete Standorte und
  - Flächen, die zur Sicherung der vorhandenen Standorte der Tierhaltung notwendig sind,
- für nichtlandwirtschaftliche Zwecke voll vermieden werden.

**Ziel III.5.4.7:**

Der Waldanteil in der Region soll langfristig auf 36% erhöht werden. Auf Erstaufforstungen ist besonders in den Naturräumen (...) und Westlausitzer Berg- und Hügelland hinzuwirken.

**III.6 Verkehrswesen**

**III.6.1 Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung des Schienenverkehrs**

**Grundsatz III.6.1.8:**

Auf allen Fern- und Nahverkehrsstrecken der Region soll ein attraktives und leistungsfähiges Nahverkehrsangebot bereitgestellt werden.

**III.6.2 Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung des Straßenverkehrs**

**Ziel III.6.2.2:**

Als Straßenneubaumaßnahmen sind vorrangig durchzuführen:

(...)

S 177 Ortsumgehung Radeberg (Ost- und Nordostumgehung),

S 177 Ortsumgehung Großerkmannsdorf.

**Ziel III.6.2.3:**

Im bestehenden Bundes- und Staatsstraßennetz sollen ausgebaut werden:

(...)

S 159 B 6 – Arnsdorf – Radeberg

**Grundsatz III.6.2.6:**

An stark frequentierten Bundes- und Staatsstraßen mit überregionalem Durchgangsverkehr, wie entlang der B 6, (...), S 95, S 158 und S 177 sind Radwege vorrangig zu bauen.

**Grundsatz III.6.2.7:**

An stark frequentierten Bundes- und Staatsstraßen (...) sind Radwege vorrangig zu bauen.

**III.6.3 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)**

**Grundsatz III.6.3.2:**

Die Erreichbarkeit Zentraler Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche durch den ÖPNV ist zu verbessern. Linienführung, Bedienungshäufigkeit und die Kombination von Berufs-, Schüler- und Linienverkehr sind auf das zentralörtliche System und auf die veränderte Verwaltungsgliederung durch die Kreis- und Gemeindegebietsreform auszurichten.

**Ziel III.6.3.3:**

An den Bahnhöfen (...) Radeberg, (...) sollen der schienen- und der straßengebundene öffentliche Nahverkehr untereinander und, soweit Fernverkehr vorhanden ist, der Nahverkehr und der Fernverkehr verknüpft werden sowie die Anschlüsse aufeinander abgestimmt sein.

### **III.7 Technische Infrastruktur und technischer Umweltschutz**

#### **III.7.1 Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Wasserversorgung**

##### **Ziel III.7.1.2:**

Der Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung soll insbesondere im mittleren und südlichen Teil des Landkreises Kamenz (...) erhöht werden.

##### **Grundsatz III.7.1.3:**

Trinkwasserverluste durch schadhafte Wasserleitungen ist durch Sanierung und erforderlichenfalls durch Erneuerung der Leitungen insbesondere in den Städten (...) Radeberg, (...) entgegenzuwirken.

#### **III.7.2 Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Abwasserentsorgung**

##### **Grundsatz III.7.2.1:**

Anlagen zur Abwasserentsorgung sind vorrangig für die Städte (...) Radeberg, (...) zu errichten, auszubauen oder zu sanieren.

##### **Ziel III.7.2.3:**

Schadhafte Abwassernetze sind vordringlich in den Städten (...) und Radeberg (...) zu sanieren.

#### **III.7.5 Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung der Energiewirtschaft**

##### **Ziel III.7.5.5:**

Auf die Erhaltung, Sanierung und den wirtschaftlichen Ausbau der Fernwärmeversorgung im Verdichtungsraum Dresden (...) ist hinzuwirken.

Die Agrarfluren südlich Großerkmannsdorf / Kleinerkmannsdorf sind im Regionalplan als strukturierungsbedürftige ausgeräumte Agrarfluren gekennzeichnet. Ziel der Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung sollte es sein, die Schwarze Röder, die Große Röder (Hüttertal) und die Große Röder (Liegau-Augustusbad) zu naturnahen Flussabschnitten zu entwickeln. Die Röder im Bereich Schlossmühle und am Ortseingang Liegau-Augustusbad ist als regional bedeutsames Fließgewässer eingestuft.

#### **2.1.1.3 Fachlicher Entwicklungsplan Verkehr (FEV)**

Der Fachliche Entwicklungsplan Verkehr (FEV) wird gemäß dem Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung durch das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit im Einvernehmen mit dem Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (als oberster Raumordnungsbehörde) und im Einvernehmen mit den Regionalen Planungsverbänden erstellt. Der FEV formt den Landesentwicklungsplan räumlich und fachlich aus und bildet mit ihm eine Einheit.

Der FEV wurde am 28.08.1999 durch den Sächsischen Landtag beschlossen. Für die Stadt Radeberg sind folgende Zielstellungen und Grundsätze festzuhalten:

- S 177 Ortsumgehung Großerkmannsdorf
- S 177 Ortsumgehung Radeberg (Ostumgehung)
- S 177 Ortsumgehung Radeberg (Nordostumgehung)
- Ausbau des S-Bahn-Netzes von Dresden nach Radeberg – Arnsdorf,
- P+R-Übergangsstelle SPNV / Bus

#### **2.1.1.4 Kreisentwicklungskonzept – Teilfortschreibung „Straßenverkehr“**

Am 06.05.2004 ist durch den Kreistag das Kreisentwicklungskonzept zum Teilgebiet „Straßenverkehr“ als *Teilfortschreibung* beschlossen worden.

Für die Stadt Radeberg sind in Anlage 3, Plan „Überregionales Straßennetz –Bestand und Ziel- folgende Planungen relevant:

- Nordspange (Verbindung S 177 und S 180)
- OU Radeberg mit Südspange (Verbindung zur S 95)
- OU Großerkmannsdorf mit OU Rossendorf

Diese Planungen zum überregionalen Straßennetz nach 2015 werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **2.1.2 Fachplanungen**

Im Folgenden sollen weitere übergeordnete Planungen und Bindungen beschrieben werden.

#### **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Die im Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 05.05.2004 stehenden Grundsätze sind abgeleitet aus den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 24.06.2004. So ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur, Landschaft und begrünter Flächen im Siedlungsbereich sowie deren Erhaltung, Pflege und Ersatz zu achten.

Das Tal der Schwarzen Röder zwischen Kleinwolmsdorfer Straße und Wendtmühle (Arnsdorf / Kleinwolmsdorf) und Erweiterungsbereich nördlich des Hüttertals sollen künftig den Status eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) erhalten. Im Ortsteil Ullersdorf soll das LSG "Prießnitzau" ausgewiesen werden (interne Planung der Unteren Naturschutzbehörde). Das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“ soll neu gefasst werden.

Die nach § 26 SächsNatSchG schützenswerten Biotope sind vom Landratsamt Kamenz vollständig im Plangebiet kartiert worden und werden im parallel aufgestellten Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan eingehend dargestellt.

### **Trinkwasserschutzgebiete:**

Das großräumige Trinkwasserschutzgebiet "Karswald" befindet sich zu ca. 1/3 auf dem Gebiet des Ortsteiles Großerkmannsdorf (TWSZ II und III). Die Fassung (Zone I) selbst liegt außerhalb des Gebietes. Zwischen den Darstellungen des Kreisentwicklungsplanes des Landratsamtes Kamenz und denen des Regionalplanes existieren Abweichungen, indem die Abgrenzung über die S 177 / B 6 hinausgeht. Im Plan wird die Kartierung der Unteren Wasserbehörde nachvollzogen.

Weitere ehemalige Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet wurden in den letzten Jahren per Rechtsverordnung aufgehoben.

### **Altlasten / Altablagerungen:**

Von besonderer Bedeutung für die künftige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes sind die Altablagerungen. Die Kennzeichnung erfolgt über die gesetzliche Verpflichtung hinaus für alle kartierten Altablagerungen des von der Stadt Radeberg aufgestellten und vom Landratsamt Kamenz übernommenen und weiterbearbeiteten Altlastenkatasters. Die Standorte sind mit dem Planzeichensymbol gekennzeichnet und als **Anlage A6** dem Erläuterungsbericht beigelegt.

### **Denkmalschutz:**

Das Landesamt für Denkmalpflege führte in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die Neuerfassung der Kulturdenkmale durch. Die Daten werden vom Amt ständig aktualisiert. Im Flächennutzungsplan sind aus Gründen der Lesbarkeit keine Einzelobjekte dargestellt worden.

In den **Anlagen A1 bis A4** sind die Kulturdenkmallisten für die einzelnen Ortsteile beigelegt.

Im Hauptplan werden die Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen – Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG – und die vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vorgeschlagenen Denkmalschutzgebiete dargestellt.

### **Archäologischer Denkmalschutz:**

Die archäologischen Kulturdenkmale sind in den Flächennutzungsplan, Beiplan „Archäologie“ nachrichtlich übernommen worden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange insbesondere bei der Planung und Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten zu beteiligen. Da das Plangebiet ein Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz ist, können spezielle archäologische Voruntersuchungen erforderlich sein.

Als **Anlage A5** ist die Liste der archäologischen Kulturdenkmale (ortsteilbezogen) dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Als weitere Planungsgrundlage ohne rechtsverbindlichen Charakter ist der Kreisentwicklungsplan des Landkreises Kamenz vom Mai 1998 in die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

## **Raumordnung**

Radeberg liegt in der Stadt-Umland-Region des Oberzentrums Dresden. Auf Initiative der Regionalen Planungsstelle „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ wurde das Projekt „Studie zur Erarbeitung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) für die Stadt-Umland-Region Dresden“ in Arbeit gegeben. Die Stadt Radeberg arbeitet seit Oktober 2001 mit weiteren 16 Städten und Gemeinden des Dresdner Umlandes mit dem Ziel zusammen, die interkommunale Kooperation zu intensivieren. Zielsetzungen dieser Kooperation sind :

- Stärkung des Regionalbewusstseins,
- Intensivierung der Zusammenarbeit bei der Wirtschaftsförderung,
- Bewahrung der Siedlungs- und Freiraumstruktur,
- Lösung der Verkehrsprobleme und
- Gemeinsame Planung der sozialen Infrastruktur.

## **2.2 Entwicklungsgrundsätze**

Abgeleitet von den überörtlichen Planungsgrundsätzen und -zielen geht die planerische Konzeption vorrangig von dem Ziel aus, die Standortvorteile der Stadt Radeberg, insbesondere durch ihre Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, zu bewahren und zu verbessern. Zugleich ist die Entwicklung darauf gerichtet, die Funktionen und Aufgaben als Mittelzentrum im südlichen Bereich des Landkreises Kamenz für die Umlandgemeinden zu sichern. Neben der infrastrukturellen Lagegunst zu Dresden gehört die unmittelbare Nachbarschaft zum regional bedeutsamen Erholungsgebiet LSG „Dresdner Heide“ zu den Standortvorteilen. Diese Vorteile, wie auch die Verpflichtung als Mittelzentrum gilt es, durch geeignete Maßnahmen und Konzepte zu sichern und zu verbessern.

### **2.2.1 Entwicklungsgrundsätze für die Stadt Radeberg (Kernstadt)**

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die städtebauliche Besonderheit der Kernstadt – als von wesentlicher industrieller Entwicklung geprägter Wohnstandort mit seinen hochwertigen stadtgliedernden Elementen (LSG „Hüttetal“, Tal der Schwarzen Röder, Hofgrundbach, Silberbachgelände, Goldbachau, Kühnheide u. a.) sind zu bewahren.
- Um der Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, sind im Stadtkern die zentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen (zentralörtliche Funktion) und die Angebotsdichte in der Innenstadt an Einrichtungen für Handel, insbesondere des innenstadtrelevanten kleinteiligen Handelsangebotes, Gastronomie, Kultur sowie Dienstleistungen zu erhöhen. In der historischen Innenstadt sind unter Nutzung der Sanierungskonzeption die Möglichkeiten der funktionellen Verdichtung bei Einhaltung der städtebaulichen Qualität weiter auszubauen.
- Für die Kernstadt sind die positiven Stadt – Umland – Landschaftsbeziehungen mit ihren Wirkungen auf Stadtklima und Naherholung zu sichern und zu vertiefen.
- Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist das Sanierungsgebiet Innenstadt.
- Die Attraktivität als Wohnstadt mit engen Beziehungen zur Landeshauptstadt Dresden ist weiter zu entwickeln.
- Ausreichende Industrie- und Gewerbeflächen (auf bereits erschlossenen Flächen) zur Entwicklung und Sicherung von Arbeitsplätzen für die Stadt und das Umland sind auszuweisen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Konzepte zur Folgenutzung der Gewerbebrachen unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu erarbeiten.
- Die geplante Ostumgehung der Kernstadt und die Ortsumgehung Großerkmannsdorf werden zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs und zur Erhöhung der Attraktivität als Gewerbe- und Wohnstandort beitragen.

- Die Übernahme der regionalen Planungen für eine Übergangsstelle Bahn-Bus-Individualverkehr („Park and Ride“) im Bereich des Bahnhofes Radeberg in das städtische Entwicklungskonzept und die Anbindung des Gebietes an die Innenstadt sind zu gewährleisten.
- Die Entwicklung der innerstädtischen Grünzüge, der Ausbau der Naherholungsqualitäten der stadtnahen Landschaftsräume und die Renaturierung ausgewählter Landschaftsräume und Flächen sind zu sichern.
- Die Sanierung der städtischen Netze, insbesondere in der Innenstadt, der Südvorstadt und den Staatsstraßen ist nach Prioritäten entsprechend der Finanzierbarkeit planmäßig fortzuführen. Im Planungszeitraum sind die Gebiete Kleinwolmsdorfer Straße, Heiderand und Friedrichsthal an die zentrale Kläranlage anzuschließen.

### 2.2.1.1 Entwicklungsgrundsätze der Ortsteile

Die Ortsteile vollzogen aufgrund unterschiedlicher natürlicher, sozialer und arbeitspolitischer Gründe und Traditionen in den vergangenen Jahren unterschiedliche Entwicklungen. Dennoch sollen die in den letzten 5-10 Jahren verfolgten Entwicklungsziele der ehemals eigenständigen Gemeinden unter gesamtstädtischer Sicht weiterverfolgt werden. Im Zeitraum der Flächennutzungsplanung sollen die unterschiedlich geprägten Ortsteile unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenständigkeit und der Eigenheiten auf der Grundlage der Eingemeindungsverträge zusammengefügt werden:

#### Leitbilder der Ortsteile

- OT Liegau-Augustusbad:

Traditionell ist Liegau-Augustusbad als „Waldgemeinde“ bekannt. Ruhe und Grün charakterisieren die Siedlung am Rand der Dresdner Heide. Aufgrund des fehlenden Arbeitsplatzpotentials sollten die Vorzüge im Zusammenhang mit der angestrebten Reaktivierung des Kurbetriebes der wiedergegründeten Dr.-Willmar-Schwabesche Heimstättenstiftung erhalten werden:

- Erhaltung der Siedlungsstruktur, die von der Tallage des historischen, einseitigen Waldhufendorfes und den durch Feldflur davon klar getrennten drei Siedlungsteilen des Oberdorfes, sowie durch die enge Verzahnung von Bebauung und Landschaft geprägt wird;
- Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Dorfes mit dem ehemaligen Rittergut und des Grünanteils durch Satzungsrecht;
- Vernetzung des ehemaligen Kurbereiches („Sondergebiet Klinik“) und der Kleinwachauer Werkstätten mit dem Dorfkern durch überlagernde Nutzungen,
- Rekonstruktion und Sanierung des ehemaligen Kurparkes als Erholungswald sowie Aufwertung der Beziehungen zum „Seifersdorfer Tal“.

- OT Großerkmannsdorf:

Die historische Straßendorf-Anlage mit ablesbarer Waldhufenflurgliederung soll erlebbar bleiben. Dabei gelten als Entwicklungsziele:

- Entwicklung des Ortsteiles zu einem bevorzugten Standort Wohnen und Arbeiten;
- Sicherung des landwirtschaftlichen Bestandes und einer behutsamen Gewerbeentwicklung;
- Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Betriebe für gewerbliche Nutzung innerhalb des Dorfgebietes und damit Förderung der Dorferneuerung im Dorfkern;
- Integration der großen Wohnanlage „Am Heiderand“ in das „Altdorf“ (Festivitäten, Wegebeziehungen);
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs zur Kernstadt und ihren Knotenpunkten in Abstimmung mit dem Regionalverkehr.

- OT Ullersdorf:

Ullersdorf stellt eine dörfliche Wohnsiedlung mit hohen Wohnwerten dar. Die Lage am Rand des LSG „Dresdner Heide“ macht Ullersdorf zu einem bevorzugten Wander- und Ausflugsgebiet. Dabei sind zu beachten:

- Beibehaltung der lockeren landwirtschaftlich geprägten Bebauung im Bereich der Dorfstraße;
- Entwicklung des Tages- und Wochenendtourismus / Erlebnisgastronomie (Naturlehrpfade, forstwirtschaftliche Führungen, Erlebnisspielplätze);
- Angebot ausreichender Parkierungsflächen;
- Erhaltung der landwirtschaftlich geprägten Bebauung rund um den Dorfteich;
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs zur Kernstadt und ihren Knotenpunkten in Abstimmung mit dem Regionalverkehr.

## **2.2.2 Entwicklungskonzeption Landschaftsplanung**

Die Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft für die Stadt Radeberg mit ihrem Umland sind im Regionalplan der Planungsregion Oberlausitz / Niederschlesien sowie im erarbeiteten Landschaftsplan für die Stadt Radeberg manifestiert.

Bei der parallelen Erarbeitung des Landschaft- und des Flächennutzungsplanes konnten zahlreiche Konfliktfelder zwischen Bauleitplanung und Natur- und Landschaftsschutz beseitigt werden. Der Landschaftsplan wird mit seinen wesentlichen Darstellungen zu Maßnahmen und Entwicklungen (Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft) als Fachplan in den Flächennutzungsplan übernommen.

Folgende Hauptziele sind im Landschaftsplan enthalten:

- Sanierung und Entwicklung der innerstädtischen Grünzüge als wichtige Hauptgliederungsachsen im städtischen Grünsystem;
  - Gezielte Landschaftspflege entlang des Verlaufs der Großen Röder im gesamten Stadtgebiet
  - Nutzung aller Möglichkeiten zur Verbesserung des innerstädtischen Grünzuges Große Röder im Bereich des Sanierungsgebietes Innenstadt;
  - Renaturierungsmaßnahmen am Verlauf der Schwarze Röder;
  - Renaturierungsmaßnahmen des Goldbaches ab Quelle in Großerkmannsdorfer Flur und Silberbachgebiet;
  - Erweiterung der Stadtparksituation zwischen Hüttertal und Krankenhaus;
  - Weitere Renaturierung des Hofgrundbachs zwischen Schloss und Heinrichsthal
  - Friedhof.
- Ausweisung von Radwegen, insbesondere als Rad-/Fußwege, sowie Reitwegen als Rückrat des innerstädtischen Wegenetzes im Verbund mit überörtlichen Wegesystemen; Alternativwege
- Schwerpunktmäßige Maßnahmen des Gewässerschutzes im Bereich der natürlichen Fluss- und Bachauen
  - Große Röder
  - Goldbach und Silberbach
  - Kleinerkmannsdorfer Wasser
  - Prießnitz
- Siedlungsflächen als Schwerpunkte für Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
  - z. B. Innenstadtquartiere (Grüne Höfe, Parkierungskonzepte, Gestaltung Straßenbild usw.)
- Sanierung der von natürlicher Ausstattung (z.B. Feldgehölze) ausgeräumten Agrarfluren z.B. östlich und südlich der Gemarkung Großerkmannsdorf, Kleinerkmannsdorf und der Gemarkung Ullersdorf sowie Erosionsschutzmaßnahmen durch
  - Verbesserung der Biotopfunktionen durch Schaffung kleinteiligerer Strukturen (Feldgehölze, Hecken, Bäume)
  - Aufwertung des Landschaftsbildes
  - Biotopvernetzung
  - Umnutzung von Ackerland in Grünland
- Sanierung von Altlastenflächen
- Erhaltung des bestehenden Grünanteils im Ortsteil Liegau-Augustusbad (Waldsiedlung) durch Satzungsrecht
- Sicherung aller verbliebenen Feld- und Wiesenfluren am Rande der Dresdner Heide und Verbesserungsmaßnahmen des innerstädtischen Grünverbunds zur Dresdner Heide

## 3 Beschreibung des Plangebietes

---

### 3.1 Lage im Raum

#### 3.1.1 Lage im Naturraum (Naturraum, Geologie, Boden)

Radebergs Stadtgebiet lässt sich großräumig in die Region zwischen Dresdner Elbtalweitung im Westen und Westlausitzer Hügel- und Bergland im Osten einordnen.

Dabei ist Radeberg dem Teilraum Südwestlausitzer Hügelland zuzuordnen. Morphologisch wird diese Mittelgebirgslandschaft durch zusammenhängende Verebnungsflächen, Hügel und Kuppen und einzelne breite Talmulden charakterisiert. Die Flussläufe von Schwarzer Röder und Großer Röder sind ebenfalls wesentliche Elemente des Landschaftsbildes. Sie bilden weite Talräume mit breiten Nebenbachquellmulden.

Die hügelige Landschaft erklärt sich aus dem Wechsel von an einigen Stellen offen anstehendem Grundgebirge und großflächigen Einebnungen aus mächtigen Schmelzwassersedimenten, wobei sich die Gesteinsbasis überwiegend aus Granit zusammensetzt. Außerdem bedeckt eine 50 bis 100 cm dicke, sehr fruchtbare Lössschicht weite Teile des nördlichen und östlichen Plangebietes. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Dresdner Heide besteht größtenteils aus Sanden der saalekaltzeitlichen Elbterrasse, die im Präboreal zu Dünen aufgeweht worden sind.

Die höchsten Erhebungen des Stadtgebietes (OT Kernstadt) stellen Taubenberg (305 m), Spitzberg (297 m), Hutberg (296 m) und Silberberg (270,3 m) dar. Die niedrigsten Geländehöhen sind im Bereich der Großen Röder und Schwarzen Röder mit 218 bis 228 m ü. NN (ü. NN = über Normalnull) anzutreffen. Das mittlere Geländeniveau liegt überwiegend in dem Bereich zwischen 240 und 250 m ü. NN.

Der Ortsteil Liegau-Augustusbad liegt in der Untereinheit des sand- bzw. kiesüberlagerten Granitgebietes am Dachsenberg in den Höhen zwischen 246,4 m ü. NN am Westrand der Flur bis zum Spitzberg (270,3 m ü. NN) am Ostrand.

Die Einheit wird durch Geländerücken und Flachrücken mit breiten Mulden und Dachtälchen, sandigen und sandkiesigen Auflagen mit Granodioritdurchragungen und Podsol-Braunerden; auf der Dresdner Heide durch Staugleye charakterisiert. Es sind 45 bis 50 Prozent Waldflächen und 25 Prozent Grünland.

Am Nordostrand der Gemarkung ist der Talraum mit seinen Hangflächen ein Teil der anschließenden naturräumlichen Untereinheit Seifersdorfer Tal. Ein 40 bis 50 m tief eingesenktes Sohletal mit lehmig schluffigen Auensedimenten unter Gleyböden, Granodiorit und Grauwacke-Hornfels an den Hängen, skelettreichen Rankern und Braunerden. Die Hänge sind bewaldet, in Abschnitten naturnaher Laubmischwald, in der Aue wird Grünland genutzt.

Die östliche Randfläche, direkt mit dem Röderverlauf abschließend, ist als räumliche Begrenzung des alten Dorfraumes bemerkenswert. Sie bildet den Westrand des Leppersdorfer Lößlehmhügellandes mit dem erwähnten Silberberg. Hier sind im Kernbereich Höhen bis 500 m und breit eingreifende Mulden bestimmend. Die Sedimentationen sind Sandlöß und Lößlehm im Nordosten über Granodiorit. Auf Parabraunerden und Braunerden wird überwiegend Ackerbau standortgemäß betrieben.

Die Ortsteile Großerkmannsdorf und Ullersdorf gehören zum großräumig festgesetzten Naturraum "Südwestlausitzer Hügel- und Bergland" mit Übergangscharakter zum "Oberlausitzer Bergland". Zusammenhängende Verbauungsflächen mit flachen Hügel- und Kuppengebieten sowie breiten Talmulden bestimmen aufgrund unterschiedlicher Landschafts-genese das Erscheinungsbild.

Im Westen des OT Ullersdorf sind lokal vorhandene Flugsanddecken, vor allem im Bereich des Sondergebietes Sport und Erholung, und weiter südwestlich in Richtung Ullersdorfer Mühle anzutreffen.

Charakteristisch ist im Bereich des Prießnitztales die Grundmoräne des jüngeren Vorstoßes der Elstervereisung, die im Westen von fluviatilen Kiesen und Sanden mit max. 3 m Mächtigkeit überdeckt ist.

### **3.1.2 Geografische und verkehrsräumliche Lage**

Die Stadt Radeberg umfasst die Fluren Radeberg mit Lotzdorf und seit 1995 Liegau-Augustusbad sowie die seit dem 01.01.1999 neu hinzugekommenen Ortsteile Ullersdorf und Großerkmannsdorf.

Radeberg und seine Ortsteile liegen am südwestlichen Rand der Planungsregion Niederlausitz-Oberschlesien. Entsprechend der Ausweisungen des Landesentwicklungsplanes liegt Radeberg mit den OT Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden .

Seit 01.01.1996 ist Radeberg verwaltungsseitig Teil des Landkreises Kamenz, der südwestlich direkt an das Oberzentrum Dresden anschließt. Radeberg gehörte vorher zum ehemaligen Landkreis Dresden.

Die Nachbargemeinden von Radeberg sind:

- im Westen: die Stadt Dresden, OT Langebrück / Schönborn
- im Norden: die Gemeinde Wachau
- im Osten: die Gemeinde Arnsdorf mit OT Kleinwolmsdorf und Wallroda
- im Süden bzw. Südosten: die Stadt Dresden, OT Schönfeld-Weißig

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2973 ha. Davon entfallen:

- 1591 ha auf die Kernstadt Radeberg,
- 320 ha auf den OT Liegau-Augustusbad,
- 742 ha auf den OT Großerkmannsdorf,
- 320 ha auf den OT Ullersdorf.

Radeberg liegt ca. 17 km nordöstlich vom Zentrum der Landeshauptstadt (von dieser getrennt durch das Waldgebiet der Dresdner Heide) und zählt zum Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden (siehe Ziffer 1.5.1.1 des Landesentwicklungsplanes).

Aufgrund seiner historischen Bedeutung als Verwaltungssitz des Amtsbezirkes Radeberg und der relativen wirtschaftlichen Prosperität der Vergangenheit ist die überdurchschnittlich gute Verkehrslage der Stadt Radeberg auch relativ gut ausgebaut.

An das regionale und überregionale Verkehrsnetz bestehen folgende Anbindungen:

- Eisenbahnlinie – Dresden – Görlitz;
- Eisenbahnlinie Dresden – Kamenz
- Bundesautobahnen A 13 und A 4 Berlin – Dresden – Eisenach erreichbar über S 177;
- Dresden – Bautzen – Görlitz über S 95;
- Bundesautobahn A 17 Dresden – Prag über S 177 (geplant);
- Bundesstraße B 97 Dresden – Cottbus – Guben über S 177 und S 180;
- Bundesstraße B 6 Dresden – Bautzen – Görlitz über S 177 / S 159;
- abschnittsweise Bundesstraße B 98 Dresden – Bischofswerda – Neukirch / Oppach über S 158.

Die Staatsstraßen laufen auf die Stadtmitte zu und führen im Zentrumsbereich zu erheblichen Belastungen. Im Zusammenhang mit der Ortsumgehung für die Stadt Radeberg laufen beim Straßenbauamt Meißen Planungen für die Ortsumgehungen Großerkmannsdorf / Radeberg im Verlauf der S 177. Die Ortsteile Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf partizipieren von der guten verkehrlichen Erschließung der Stadt Radeberg.

Der Ortsteil Liegau-Augustusbad wird von der Staatsstraße S 180 gequert, welche ein Zubringer zum Flughafen Dresden-Klotzsche ist und an die Bundesstraße B 97 anbindet.

Der OT Großerkmannsdorf entwickelte sich als Straßendorf entlang der S 177, welche auf die Bundesstraße B 6 mündet, sowie der S 181 über Ullersdorf nach Dresden-Bühlau.

Westlich der Staatsstraße S 95 und des LSG „Dresdner Heide“ liegt der Ortsteil Ullersdorf, welcher durch die S 181 zu erreichen ist, die in Dresden-Bühlau an die B 6 anbindet.

### **3.1.3 Klima und Vegetation**

Der Planungsraum liegt in der Klimazone der feuchtgemäßigten Breiten mit kontinentalem Einfluss. Sein Klima wird durch die in Tabelle 1 dargestellten Daten charakterisiert. Aufgrund der relativ hohen Windgeschwindigkeit und seiner topographischen Lage herrschen relativ gute Luftaustauschbedingungen vor.

Klimatisch unterscheidet sich diese Naturraumeinheit von der angrenzenden Naturraumeinheit der Elbtalweitung in den langjährigen Mittelwerten. Die Jahresdurchschnittstemperatur erreicht Werte von 8,7°C und ist damit ca. 1°C niedriger als im Elbtal.

	Januar	April	Juli	Oktober	Jahres- durchschnitt
Mittlere Monatstemperatur (°C)	-0,8	7,9	17,9	9,7	8,7
Mittlere Niederschlagshöhe (mm)	45	55	90	50	695
Mittlere Sonnenscheindauer (Std.)	55	145	210	125	1.575
Mittlere Windgeschwindigkeit (m/sec)	5	4	4	4,5	4,5
Hauptwindrichtung					W-SW-SO

**Tabelle 1: Klimadaten**

Neben dem Relief bestimmt die Vegetation in hohem Maße den Charakter einer Landschaft. Die menschliche Nutzung führte zu einem völligen Vegetationswandel. Heute stellt sich die Landschaft insbesondere in den Ortsteilen Großerkmannsdorf und Ullersdorf als weitgehend ausgeräumt dar. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit der Rodung von Flurgehölzen, die Beseitigung von Feldwegen und Säumen sowie umfangreiche Meliorationsmaßnahmen sind dafür als Gründe zu benennen.

Die Einheiten der potentiell-natürlichen Vegetation geben Auskunft darüber, welche Pflanzengesellschaften sich ohne den menschlichen Einfluss am Standort entwickeln würden. Es sind vorwiegend Stieleichen-Hainbuchenwälder. Für die ackerbauliche und weidewirtschaftliche Nutzung sind diese natürlichen Wälder gerodet bzw. in artenarme Fichten- und Kiefernforste umgewandelt worden.

### **3.1.4 Historischer Abriss der Stadtentwicklung**

#### **Kernstadt:**

Erstmals urkundlich erwähnt wurde ein Werner von Radeberg im Jahre 1219. Eine urkundliche Erwähnung des "castrum Radeberch" ist jedoch erst von 1289 überliefert. Mit dem Bau von mehreren Vorwerken, Mühlen und Suburbien (kleine Wohnhäuser) bildete sich ein Burglehnwesen heraus, das 1840 mit der Stadt Radeberg zusammengeschlossen wurde.

Radeberg selbst entwickelte sich am Kreuzungspunkt der sogenannten Salz- und Glasstraße von Nordböhmen nach Leipzig/Halle und der Poststraße von Dresden nach Kamenz. 1337 erwähnt als Oppidum (rechteckiger Markplatz) mit niedergelassenen Händlern und Handwerkern wurde Radeberg 1344 bereits als "Städtchen" bezeichnet. Die Marktrechte wurden durch die weitaus bedeutsameren, 1412 verliehenen Stadtrechte ergänzt. Ende des 15. Jahrhundert lebten in der Stadt ca. 500 Einwohner (EW).

Trotz Hungersnöten, Kriegen, Seuchen und Stadtbränden verdoppelte sich die Einwohnerzahl auf 1.080 EW im Jahre 1700, bevor nochmalige Zuwächse gegen Ende des 18. Jahrhunderts auf 1.580 EW bzw. auf 2.310 EW im Jahre 1840 einsetzten. Radeberg war als Verwaltungssitz des Amtes Radeberg auch Sitz des Amtsgerichtes. Im 19. Jh. wurde Radeberg auch Garnisonsstadt.

Mit der Eröffnung der Eisenbahnanbindung Radebergs an Dresden (Strecke Dresden - Görlitz) waren erste Voraussetzungen für eine Industrialisierung gegeben. Die Anbindung verbesserte sich 1871 abermals, als die Trasse Dresden - Kamenz eröffnet wurde. Gleichzeitig wurde der Ausbau der Wegeverbindungen nach Dresden vorangetrieben.

1858 wurde die erste Glashütte und eine Drahtnagelfabrik gegründet. Radebergs Einwohnerzahl stieg auf 2.850. Mit Inkrafttreten der Gewerbefreiheit (1860) setzte der Boom der Gründerjahre ein. Radebergs Bevölkerung stieg von 6.615 EW (1880), über 8.742 EW (1890) und 12.918 EW (1900) auf 13.413 EW im Jahre 1910. Zahlreiche Fabriken siedelten sich in Nähe des Bahnhofes an.

Die rasche Industrialisierung der Stadt ging einher mit einem hohen Potential an Wissen und Bildung. So gingen von der Radeberger Industrie bahnbrechende Erzeugnisse aus, wie die ersten künstlichen Zähne und Blutreinigungssysteme von Hutschenreuther (Keradenta), die Gläserkarosserien, welche Maßstäbe der Automobilproduktion setzten, die marktbestimmenden Küchen von Eschebach, wie auch der erste Camembert deutscher Produktion aus Heinrichsthal.

1920 wurde Lotzdorf eingemeindet. In der Weimarer Republik stabilisierte sich die Einwohnerzahl auf ca. 16.000 EW (1928: 16.075). Das Wachstum Radebergs hatte sein vorläufiges Maximum erreicht.

Dem raschen Wachstum der Bevölkerung stand kein Pendant im Wohnungsbau gegenüber: Im Jahre 1900 waren knapp 3.000 Wohneinheiten (4,4 Personen/Haushalt) registriert. Mit dem Bau der südlichen Vorstadt als bedeutendster Stadterweiterung wurde mit mäßigem Erfolg versucht, der eklatanten Wohnungsnot zu begegnen. In der Zeit von 1900 bis 1918 entstanden ca. 900 WE, von 1919 bis 1932 ca. 800 WE und von 1933 bis 1945 nochmals 600 WE .

Nach dem 2. Weltkrieg wurde Radeberg als Industriestandort ausgebaut. Im Sachsenwerk Radeberg entwickelte sich mit RAFENA und später Robotron nach 1950 die Fernsehproduktion der DDR. Später stand hier die Wiege der Datenverarbeitungsindustrie sowie der Richtfunktechnik. Die vielfältige Palette der Industrie der Stadt reichte über die Möbelindustrie bei Eschebach und Köckritz, über Gießerein, den Karosseriebau, Bau- und Vibriermaschinen, Feinmechanische und optische Werke Barth, Leuchtenbau und Emailscherbe bis hin zum Landtechnischen Anlagenbau. 1971 waren in der Industrie knapp 10.000 Arbeitsplätze vorhanden, in denen über 25 % Hoch- und Fachschulabsolventen arbeiteten.

Der Wohnungsbau (bis 1971 insgesamt 1.877 Wohneinheiten) erstreckte sich im wesentlichen auf die südlich der Bahn gelegenen Wohngebiete, d.h. die südliche Vorstadt wurde durch Geschosswohnungsbau erweitert. In den 70er und 80er Jahren reduzierte sich der Wohnungsbestand geringfügig (1971: 7.141 WE, 1990: 6.938 WE). Der Wohnungsneubau kompensierte den durch Baufälle erzwungenen Abriss. Im Zeitraum 1970 - 1982 ruhte der Wohnungsneubau sogar völlig.

Mit der Wiedervereinigung und Einführung der sozialen Marktwirtschaft brachen auch in Radeberg traditionelle Industriezweige zusammen. Eine nennenswerte Nachfolgenutzung haben nur Teile des ehemaligen Robotron-Geländes (Marconi, Prettl), der Karosseriebau Dresden, zwei Gießereibetriebe, die Medizintechnikherstellung Keradenta sowie der Molkereibetrieb Heinrichsthal gefunden. Die traditionelle Radeberger Exportbier-Brauerei und die Karosseriewerke Dresden GmbH sind nunmehr die neuen Aushängeschilder der Stadt.

#### OT Liegau-Augustusbad:

Westlich des Dorfes am Heideweg zeugt ein Lausitzer Flachgräberfeld von einer Besiedlung in der jüngeren Bronzezeit. Die erste bekannte geschichtliche Erwähnung des Ortes erfolgte 1350 in der Form "Lygau". Vermutlich bedeutet der Name "Ort an der Waldgrenze, an den gelachten Bäumen". Das Dorf entwickelte sich als Waldhufendorf mit einigen Gütern einreihig westwärts der Großen Röder. Der größte Flächenanteil der Flur fiel auf das Rittergut, zu dem am Röderknie das Gut und das Herrenhaus mit den beiden angrenzenden Gebäuden, die Forellenschänke sowie die damalige Gaststätte Kurhaus Liegau (spätere Rödertalschänke) gehörte.

Nachdem im 16. Jahrhundert in mehreren Stollen nach Erz gesucht worden war, wurden 1717 schwach kohlenstoffhaltige Quellen entdeckt, deren Wasser sich als heilsam erwies. Daraus gründete der Radeberger Bürgermeister Christoph Seydel das Kurbad. Mit zunehmendem Bekanntheitsgrad stieg die Zahl der Kurgäste von ca. 200 im Jahre 1739 auf über 2.000 im Jahre 1904. Das Augustusbad bildet erst seit 1922 mit Liegau die Gemeinde Liegau-Augustusbad. Ab 1841 entstand mit Entdeckung von eisenhaltigen Quellen an der Moorwiese unterhalb der Forellenschänke die Liegauer Kur.

1889 entstand im Norden auf vormals Wachauer Flur die Heil- und Pflegestätte Klein-Wachau, die nach dem Prinzip der Selbstversorgung arbeitete. Eine rege Bautätigkeit zwischen 1891 und 1910 führte zu einer zunehmenden Vergrößerung der Anstalt, die heute als Epilepsiezentrum Klein-Wachau überregionale Bedeutung hat.

1929 wurde die gesamte Rittergutsfläche an die Landparzellierungsgesellschaft AG Berlin (Lapag) im Einzugsbereich Dresdens verkauft. In der Folge entstand eine umfangreiche Wohn- und Wochenendsiedlung. Sommerwohnungen in leicht gebauten Häusern entwickelten sich nach dem 2. Weltkrieg zunehmend bis in die heutige Zeit zu Dauerwohnsitzen.

Vor dem Zweiten Weltkrieg war das Unterdorf stark landwirtschaftlich geprägt, von dem sich die entstehende Siedlung der Lapag im sog. "Oberdorf" städtebaulich stark absetzte. Nach dem Zweiten Weltkrieg verminderte sich die Zahl der Hofstellen durch die veränderten Bewirtschaftungsbedingungen bedeutend. Die landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung wurden von den LPGs bewirtschaftet. Der Ort entwickelte sich zunehmend zu einem Wohn- und Ferienort, dessen Bewohner nach Radeberg oder Dresden auspendelten.

Heute hat die Landwirtschaft aufgrund geringer Ertrags- und Bodenwertzahlen fast vollkommen ihre Bedeutung verloren.

Die landschaftlich reizvolle Lage von Liegau-Augustusbad ist mitbegründet durch die Lage des Ortes an der Großen Röder mit dem Seifersdorfer Tal, welches sich außerhalb Liegauer Flur über eine Länge von 1,5 km ober- und unterhalb der Marienmühle erstreckt. Die Besonderheit des Seifersdorfer Tales besteht in seinen zum Teil gut erhaltenen, zum Teil nur noch in Resten eines romantischen Landschaftsparkes mit vorhandenen Denkmälern, Aussichtspunkten, Quellfassungen und ähnlichen baulichen Anlagen. Es handelt sich um eine Landschaftsgestaltung, die 1781 von der Seifersdorfer Gutsherrin Christina von Brühl begonnen wurde. Die letzten Anlagen stammen von 1830. Das Seifersdorfer Tal wurde 1961 aufgrund seiner reichhaltigen Pflanzenwelt zum Naturschutzgebiet erklärt.

#### OT Großerkmannsdorf:

Die Flächen von Großerkmannsdorf waren schon frühzeitig Siedlungsgebiet gewesen. Archäologische Fundstellen im Süden und in den Nachbargemeinden belegen dies. Sie stammen teilweise aus der Bronzezeit.

Im Jahr 1353 fand der Ort "Erkenbrechtesdorf" oder "Erkinbirchtesdorffs" erstmals urkundliche Erwähnung. Der Ort entwickelte sich als Waldhufendorf, dessen Fluren noch heute ablesbar sind, entlang des Goldbaches. Im 14. Jh. wurden die "Wüstungsfluren" Rottendorf und Reinhardswalde dem Ort zugeschlagen. 1445 wird die Pflege Dresden als markgräfischer Verwaltungsbezirk genannt. Im Jahre 1551 wird der Ort dem Amt Radeberg zugeordnet. Wenig später (1555/56) entstand das erste Schulgebäude. Die barocke Dorfkirche wurde im Jahre 1702 fertiggestellt. Bis 1875 war der Ort dem Gerichtsamt Radeberg unterstellt, ab 1875 erfolgte die Zuordnung zur Amtshauptmannschaft Dresden.

Kleinerkmannsdorf dagegen ist aus einem Vorwerk entstanden, das sich im Laufe der Zeit zum Platzdorf entwickelte und heute noch fast unverfälscht vorhanden ist.

Aus der ehemaligen "Wüstung Rottendorf" sind die an der B 6 / S 177 befindlichen Wohngebäude hervorgegangen (Siedlung Rossendorf). Verdichtet wurde ein Teil davon mit mehrgeschossigen Wohnhäusern in den 60er Jahren, die vorrangig als Bereitschaftssiedlung für das benachbarte, ab 1955 aufgebaute Kernforschungsinstitut genutzt wurden.

### OT Ullersdorf:

Die erste urkundliche Erwähnung von Ullersdorf („Ulrichstorf“) reicht in die 2. Hälfte des 14. Jh. zurück (1378). Der mitten im Wald gelegene Siedlungsansatz war dem „castrum Dresden“ zugehörig. Ullersdorfs Geschichte ist eng mit der Dresdner Heide verbunden. Die Bewohner waren unter feudalen Verhältnissen größtenteils frondienstpflichtige Heidebauern sowie Jagdfronen.

Der älteste Ortsteil gruppiert sich um den Dorfteich. Hier befand sich auch das Richter- und Schenkgut. Im 17. Jh. nahm die Zahl der Reviere in der Dresdner Heide stark zu, und Ullersdorf bekam einen Revierverwalter. 1602 wurde ein Forsthaus gebaut; das heutige Gemeindehaus steht an dessen Stelle.

Der neue Teil des Ortes entstand in der Nähe des um 1830 errichteten Ullersdorfer Gasthofes. Er war zusammen mit dem Forsthaus und einigen älteren Häusern dem Amt Dresden und der Kirche Großerkmannsdorf zugeordnet. Das ursprüngliche Dorf gehörte hingegen zum Rittergut Schönfeld und war der Pfarrkirche Weißig zugeteilt. Wegebeziehungen weisen noch heute darauf hin (u. a. Kirch- oder Leichenweg).

Der geschützten Lage am Wald hat es Ullersdorf zu verdanken, dass es von direkten Kriegshandlungen und damit verbunden von Schäden verschont blieb (30-jähriger Krieg, Schlesische Kriege usw.).

Ullersdorf entwickelte sich langsam. Viereinhalb Jahrhunderte nach der ersten urkundlichen Erwähnung zählten 269 Einwohner zum Ort; nach weiteren 120 Jahren stieg die Bevölkerung auf 800 Einwohner. Ursachen sind in der Industrialisierung der Umgebung und der Schaffung von Arbeitsplätzen in Radeberg und Dresden zu suchen.

Die Lagegunst zu Dresden ließ Ullersdorf auch zunehmend zum Ausflugs- und Sommerfrischeort werden. Hiervon zeugen an der Hauptstraße die in „städtischer“ Bauweise, z. T. mit ausgebauten Mansarden zur Vermietung, errichteten Wohnhäuser. Cafés und Gaststätten etablierten sich, so z. B. die „Schmiedeschänke“ (Schmiede seit 1762; Gastrecht 1830), die „Totenmühle“ oder der „Waldfrieden“.

In den Jahren 1945-1990 entstanden nur wenige Häuser an den neugebauten Straßen „Am Heiderand“ und „Tanzzipfelweg“. Nach 1990 verdoppelte sich die Einwohnerzahl durch die Erschließung eines großen Baugebietes. Durch die Neuanlage des Golfplatzes in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet und zum LSG „Dresdner Heide“ konnte Ullersdorf seine Tradition als Ausflugs- und Naherholungsort weiter beleben.

### **3.1.5 Aktuelle Ausgangslage**

Aus der Nähe zu Dresden resultieren eine Reihe von Standortfaktoren, die die Entwicklung Radebergs, sowohl der Stadt als auch der neu eingemeindeten Ortschaften beeinflussen. Diese Lagegunst der Stadt Radeberg ist auch für die Umlandgemeinden Ottendorf-Okrilla, Wachau, Arnsdorf und Großröhrsdorf traditionell von großer Bedeutung, was sich in vielfältigen Verflechtungsbeziehungen ausdrückt. Den funktionalen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Dresden kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

### Kernstadt:

Bei der Betrachtung des Stadtplanes von Radeberg fällt auf, dass bereits mehr als ein Drittel der gesamten Stadtflur (Radeberg/Lotzdorf) in irgendeiner Form besiedelt ist. Insbesondere ist ein hoher Anteil von Gewerbeflächen und Kleingärten zu verzeichnen.

Die historische Entwicklung der Stadt erfolgte auf einer Hochfläche an einem Bogen der Großen Röder und ist noch gut im Stadtbild und in der Stadtstruktur ablesbar. An die historische Altstadt schließen sich entlang der Hauptverkehrsstraßen nördlich, östlich und westlich Baugebiete an, die im wesentlichen um die Jahrhundertwende entstanden sind.

Die bauliche Entwicklung der Stadt – sonderlich nach dem Bau der Eisenbahntrasse – erfolgte mit der Entwicklung der Glasindustrie in Ansätzen. Sie ist jedoch entscheidend mit dem Bau des „Feuerwerkslaboratoriums“ (1914), des späteren Sachsenwerks, und nach 1950 mit der Entwicklung der Fernseh- und Datenverarbeitungsindustrie verbunden.

Die Stadt Radeberg ist im nordwestlichen Bereich mit dem bis 1921 selbständigen Lotzdorf bereits um die Jahrhundertwende baulich weitgehend zusammengewachsen. Lotzdorf selbst lässt seine dörfliche Struktur aber immer noch gut erkennen.

Das häufige unmittelbare Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebieten ist aus Sicht des Immissionsschutzes sehr problematisch. Nutzungskonflikte werden bei weiterer gewerblicher Nutzung vielfach nicht zu vermeiden sein.

Ein stadtstrukturelles Problem ist durch den nach 1990 entstandenen hohen Anteil nicht genutzter gewerblicher Flächen mit teilweise ruinösem Gebäudebestand entstanden. Der nördliche Stadteingang wird heute durch die hier nach 1990 entstandene neue Gewerbebebauung geprägt.

Die historische Innenstadt ist ein förmlich festgestelltes Sanierungsgebiet und durch eine Erhaltungs- sowie Gestaltungssatzung ist der Schutz der vorhandenen städtebaulichen Situation rechtlich gesichert. Die historisch begründete städtebauliche Struktur ist erhalten geblieben, jedoch sind die Straßen- und Platzräume im wesentlichen geprägt von schlichter kleinstädtischer Bebauung und markanten Wohn- und Geschäftshäusern aus der Zeit zwischen 1890 und 1920. Seit 1990 ist ein wesentlicher Teil der Substanz saniert. Dennoch besteht noch ein erheblicher Sanierungsbedarf aufgrund des jahrzehntelangen Substanzverfalls.

Neben dem Sanierungsbedarf wirkt als weiteres Problem die hohe Verkehrsbelastung des durch die Stadt führenden Durchgangsverkehrs. Wohnungsleerstände konzentrieren sich auf die betroffenen Straßenzüge. Eine besondere Gunst ist die erhalten gebliebene Stadt-Landschaftsbeziehung, wenn auch die Beziehung zur Dresdner Heide vor allem durch vorgelagerte Kleingartenanlagen stark verbaut ist.

Besonders positiv fällt ins Auge, dass die historische Altstadt noch an zwei Stellen unmittelbar von freier Landschaft berührt wird. Im Nordwesten (An den Leithen) und im Südosten (LSG Hüttental / Schloss) reichen Grünzüge des Rödertales fingerartig in die Stadtstruktur hinein und bilden damit ein wesentliches Element der Stadtgestaltung, das zu erhalten und weiter zu entwickeln ist.

### OT Liegau-Augustusbad:

Aufgrund seiner Lage und seiner historischen Entwicklung ist der Ortsteil Liegau-Augustusbad heute vorrangig ein hochwertiger Standort für Wohnen und Naherholung; die angebotenen Arbeitsplätze im Bereich Gewerbe und Industrie decken den Bedarf der Bevölkerung nicht, so dass Liegau-Augustusbad als typischer Wohnstandort für Pendler am Ballungsrand zu Dresden einzustufen ist. Die Landwirtschaft spielt in dem ehemals agrarisch geprägten Raum nur noch eine marginale Rolle. In der Vergangenheit hatten die Kureinrichtungen des Augustusbades zu einer Sonderrolle der ehemals selbständigen Gemeinde in ihrem Umfeld beigetragen und einen wesentlichen Wirtschafts- und Imagefaktor dargestellt. Hier liegt ein mögliches Entwicklungspotential zur Zeit völlig brach. Ein zweiter wesentlicher Entwicklungsfaktor ist das Epilepsiezentrum Kleinwachau, das als Einrichtung der Inneren Mission landesweite Bedeutung hat und seit 1990 stetig ausgebaut wird (Förderschule / Werkstatt).

### OT Großerkmannsdorf:

Während die ehemaligen Nachbargemeinden sehr große Gewerbebauflächen beplanen und bebauen ließen, war das vorrangige Ziel der ehemals selbständigen Gemeinde Großerkmannsdorf, den dörflichen Charakter zu bewahren, die landwirtschaftliche Produktion zu erhalten und darüber hinaus zum bevorzugten Wohnstandort zu werden.

Flächen im Südwesten, die Ullersdorfer Gemarkung tangierend, und im Westen, nördlich der Bebauung an der Radeberger Straße, sind dazu bereits großflächig beplant und erschlossen worden (Wohngebiet "Am Heiderand": 528 EW; Wohngebiet "Lerchenweg I": 45 EW).

Trotz dieser Ausweisungen kann man in weiten Teilen die ländliche Struktur noch als dominierend bezeichnen.

Planungsziel Großerkmannsdorfs war außerdem, die Lücken im Ortsbereich, soweit sie nicht charakteristisch sind, zusätzlich für eine Bebauung zu nutzen.

Der vorhandene Gebäudebestand im Ortsbereich des OT Großerkmannsdorf, der noch einen weitgehend geschlossenen Ortsrand bildet, sollte allerdings nur im Ausnahmefall über die gegenwärtige Situation hinaus verändert werden. So ist die Ortslage Kleinerkmannsdorf vor Erweiterungen oder Abrundungen zu verschonen.

Die Gebäude des Landwirtschaftlichen Unternehmens „An der Dresdner Heide“ GmbH & Co KG werden als Bestand im Außenbereich dargestellt. Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die Standortsicherung der Firma ROTECH soll, entgegen früheren Planungen, innerhalb der Siedlung Rossendorf erfolgen. Die Stadt Radeberg stellt dazu einen Bebauungsplan auf, der klären soll, welche Grundstücksflächen baulich genutzt werden können und wie die vorhandenen innerstädtischen Grünflächen geschützt werden können.

### OT Ullersdorf:

Die ehemals selbständige Gemeinde orientierte sich in der Vergangenheit zur Landeshauptstadt Dresden. Ausdruck dafür sind die überdimensionierte Wohnanlage und der

Golfplatz, die wesentlich auf die Bedürfnisse und die Klientel aus Dresden orientiert sind (gehobenes Wohnen, Freizeit).

Das ausgeprägte Pendlerverhalten (Auspendler nach Dresden ca. 40% der Einwohner) ruft infolge unzureichender Verbindungen im ÖPNV Probleme hervor.

### **3.2 Bedeutung und Auswirkungen der Eingemeindungen**

Mit den Eingemeindungen sind noch weitgehend erhaltene dörfliche bzw. ländliche Siedlungsstrukturen zu Radeberg gekommen. Mit der Eingemeindung der ehemaligen selbständigen Gemeinden Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf erhielt die Stadt Radeberg einen Flächenzuwachs von 1.383 ha. Dies entspricht 87 % der bisherigen Fläche. Dieser relativ starke Flächenzuwachs relativiert sich, wenn man die reinen Bauflächen betrachtet. Von den 511 ha Bauflächen Radebergs entfallen 213 ha Bauflächen auf die Ortsteile, was 42 % der Gesamtbaufäche entspricht.

Damit besteht der wesentliche Flächenzuwachs aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Grünland und Waldgebieten. Der Zuwachs an Wohnstandorten für besondere Ansprüche in Liegau-Augustusbad und Ullersdorf wie auch das Wohnen im ländlichen Raum in Großerkmannsdorf erweitert das Entwicklungsangebot der Gesamtstadt in seiner Vielfalt.

Mit den Eingemeindungen wird außerdem eine wichtige Ergänzung der Kernstadt mit Naherholungsfunktionen gesichert und der Kernstadt Entlastung für die Schaffung von ausreichend gewerblichen Arbeitsplätzen an bisherigen Problemstandorten gegeben.

Zu der rein zahlenmäßigen Vergrößerung der administrativen Einheit Radebergs liegen die Vorteile vor allem auch auf der Verwaltungsebene. Verflechtungen, die bereits seit längerem bestanden, können nun effektiver gestaltet werden. Dies betrifft u. a.

- die kommunalen Netze für Trinkwasser und Abwasser,
- die Schulnetzgestaltung,
- die Gestaltung von Vorschuleinrichtungen und von sozialen Einrichtungen,
- die Entwicklung von Handel, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen usw.,

die mit größerem Effekt und wirtschaftlicher Sicherheit planbar und realisierbar sind.

Im Interesse der dauerhaften Sicherung einer eigenständigen Entwicklung des Gebietes hat das größere Radeberg eine bessere Position in Wahrnehmung seiner Interessenlage in der Region.

## 4 Bestandsaufnahme, -analyse und -bewertung, zukünftige Entwicklung

### 4.1 Bevölkerungsaufbau und -entwicklung

Um die künftige Einwohnerentwicklung abzuschätzen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung und die demografischen Veränderungen aufzuzeigen.

Jahr	Ortsteile				Radeberg mit OT
	Kernstadt	Liegau-Augustusbad	Großerkmannsdorf	Ullersdorf	EW gesamt
1900	12.918	621	1.200	500 ... 550*	15.239
1945	k.A.	1.805	1.713	630 ... 850* (Flüchtlinge nach Kriegsende)	---
1970	18.913	k. A	k. A.	680*	---
1990	14.671	1.575	1.260	607	18.113
1991	14.330	1.550	1.231	612	17.723
1992	14.266	1.550	1.225	634	17.675
1993	14.080	1.558	1.220	637	17.495
1994	14.002	1.545	1.307	833	17.687
1996	15.474	---	1.333	1.440	18.247
1997	15.458	---	1.446	1.540	18.444
1998	15.539	---	1.550	1.588	18.677
1999	---	---	---	---	18.817
2000	---	---	---	---	18.745
2001	---	---	---	---	18.683
2002	---	---	---	---	18.637
2003	---	---	---	---	18.696
2004	---	---	---	---	18.790
2005	---	---	---	---	18.760**

**Tabelle 2: Historische Bevölkerungsentwicklung**

k. A. keine Angaben

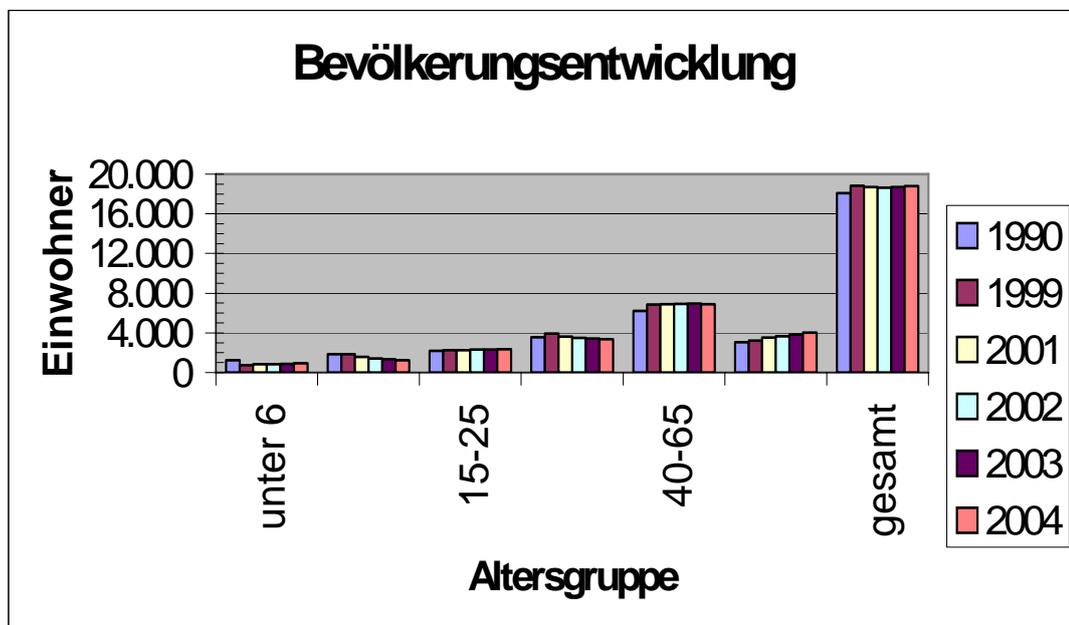
\* Angaben nach Ortschronik (Schätzung) \*\* Angaben Einwohnermeldeamt Stadt Radeberg

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung der letzten 60-100 Jahre. Deutlich wird, wie eng die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Radeberg mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammenhängt. Diese Aussage hat auch für die Ortsteile Gültigkeit, wenngleich die Bereiche wirtschaftlicher Prosperität unterschiedlich waren (Liegau-Augustusbad: Kureinrichtung; Großerkmannsdorf: Landwirtschaftliche Produktion; Ullersdorf: Landwirtschaftliche Produktion / Handwerk).

Ein zweites wesentliches Element der Einflussnahme auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Die Tatsache, dass von 1970 bis 1989 in der Stadt Radeberg kein Wohnungsbau stattfand, führte zu Wohnungsnotstand und Wanderungsverlusten aus der Stadt in das Umland. So schrumpfte die Einwohnerzahl der Kernstadt von 18.913 EW im Jahr 1970 auf 14.671 EW im Jahr 1990. Im gleichen Jahr hatte die Stadt über 600 Wohnungssuchende zu verzeichnen.

Vorhandenes Wohneigentum in den Gemeinden und der, wenn auch geringe, Eigenheimbau in den Ortsteilen führte hier nicht zu so hohen Wanderungsverlusten, wie in der Stadt Radeberg.



**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 bis 2005**

Zwischen 1990 und 2003 nehmen die Einwohnerzahlen in Radeberg (Kernstadt und Ortsteile) einen unterschiedlichen Verlauf:

- Kernstadt: - 7,9 %
- OT Liegau-Augustusbad: + 17,2 %.
- OT Großerkmannsdorf: + 29,1 %
- OT Ullersdorf: + 271,1 %

Den Verlusten aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung steht also ein Gewinn durch Wanderungsprozesse gegenüber. Eine qualitative Differenzierung der Zuzüge und Einwohnerdaten liegt nicht vor. Erfahrungen der letzten Jahre lassen aber vermuten, dass der positive Wanderungssaldo in den ehemaligen Gemeinden Großerkmannsdorf und Ullersdorf durch Stadt-Umland-Wanderungen vornehmlich aus der Landeshauptstadt Dresden und von Radeberg verursacht wurde. Die Gemeinden Großerkmannsdorf und Ullersdorf haben durch ihre Konzentration auf die schnelle Erschließung attraktiver Wohnungsbaustandorte bereits seit 1994 bzw. 1990 positive Zahlen der Bevölkerungsentwicklung vor allem durch Zuzüge. Auch hier besteht das Problem, dass die Geburten nur schwach ansteigen.

In Radeberg machten sich die positiven Migrationsbewegungen nur langsam mit der Erschließung größerer Wohngebiete seit ca. 1996 (Pillnitzer Straße-West, Eurobau Stolpener Straße, Wohngebiet „Am Sandberg“, Wohngebiet „Am Heiderand“) bemerkbar.

Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung setzt sich neben dem Wanderungssaldo (Zuzüge und Fortzüge) auch aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) zusammen. Der natürliche Rückgang nahm in den letzten Jahren etwas ab und liegt im Durchschnitt bei 90 Personen jährlich in Radeberg. Für die Ortsteile Großerkmannsdorf und Ullersdorf liegen die Zahlen bei ca. 10 Personen pro Jahr.

Kernstadt (*kursiv: Liegau-Augustusbad*) bzw. Gesamtgebiet:

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamt
1990 bis 30.06.93	399	700	-301	1.383	1.789	-406	-707
1990 bis 30.06.93	48	65	-17	187	209	-22	-39
1994	k. A.	k. A.	-128	552	502	+50	-78
1996	89	177	-88	706	748	-42	-130
1997	100	217	- 117	1.018	821	+ 197	+80
1998	114	238	-124	1.284	928	+ 356	+233
1999	156	191	- 35	1.096	921	+ 75	+140
2000	123	222	- 99	956	928	+ 28	-72
2001	157	181	- 24	826	871	- 45	- 62
2002	137	186	- 49	822	819	3	- 46
2003	167	175	-8	887	820	67	59
2004	150	194	-44	846	708	138	94

*Hinweis: Die nachfolgenden Angaben sind nur bis zum Datum der Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinden verfügbar. Ab 1999 sind keine ortsteilbezogenen Angaben mehr verfügbar.*

OT Großerkmannsdorf:

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamt
1990 bis 30.06.93	k. A.	k. A.	k. A.	121	162	-41	-41
1994	5	12	-7	104	30	+74	+67
1996	4	10	-6	209	90	+119	+113
1997	4	10	-6	209	90	+119	+113
1998	11	11	0	186	82	+104	+104

k. A. keine Aussage

OT Ullersdorf:

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamt
1990 bis 30.06.93	14	30	-16	104	69	+35	+19
1994	4	6	-2	232	27	+205	+203
1996	8	13	-5	289	45	+244	+239
1997	7	8	-1	175	74	+101	+100
1998	3	10	-7	130	75	+55	+ 48

**Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration der Stadt Radeberg  
 (und ehem. Gemeinden)<sup>1</sup>**

Die Bevölkerungsdichte liegt bei 632 EW/km<sup>2</sup> (~ 6,30 EW/ha) bei den gegenwärtigen administrativen Grenzen der Stadt Radeberg.

Für die künftige Entwicklung der Bevölkerung sind die Altersstruktur und ihre Veränderungen in den letzten Jahren von Bedeutung. Der Altersaufbau und die Entwicklung zwischen 1990 und 2004 werden durch folgende Tabelle veranschaulicht:

<sup>1</sup> Sächs. Gemeindestatistik, Ausgewählte Strukturdaten und eigene Angaben

Alter in Jahren	Gesamt-Stadt											
	1990	%	1999	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%
unter 6	1.228	6,8	749	4,0	831	4,4	831	4,5	873	4,7	926	4,9
6-15	1.862	10,3	1.833	9,7	1.586	8,5	1.425	7,6	1.337	7,2	1.229	6,5
15-25	2.190	12,1	2.256	12,0	2.252	12,1	2.327	12,5	2.303	12,3	2.341	12,5
25-40	3.568	19,7	3.919	20,8	3.632	19,4	3.498	18,8	3.424	18,3	3.367	17,9
40-65	6.207	34,3	6.833	36,3	6.872	36,8	6.914	37,1	6.943	37,1	6.891	36,7
65 und mehr	3.037	16,8	3.227	17,1	3.510	18,8	3.642	19,5	3.816	20,4	4.036	21,5
	<b>18.092</b>	<b>100</b>	<b>18.817</b>	<b>100</b>	<b>18.683</b>	<b>100</b>	<b>18.637</b>	<b>100</b>	<b>18.696</b>	<b>100</b>	<b>18.790</b>	<b>100</b>

**Tabelle 4: Altersstruktur <sup>2</sup>**

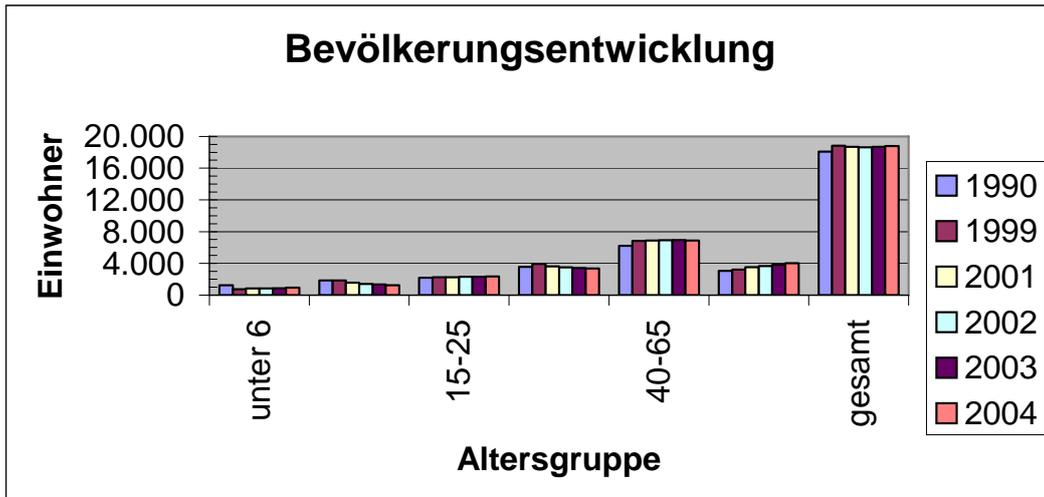
Seit 1990 hat sich die Einwohnerzahl um ca. 3,9 % erhöht. Es ist ablesbar, dass diese Entwicklung relativ gleichmäßig verlief. Der sich ableitende positive Trend besteht in der relativ konstanten Geburtenzunahme. Die bis 1998 ständig gewachsene Schere zwischen Geburten und Gestorbenen schließt sich langsam.

Zwischen 1990 und 2004 sank der Anteil der Kinder und Jugendlichen (Alter bis 15 Jahre) deutlich. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 65) stagniert dagegen mehr oder weniger. Dagegen stieg der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter (ab 65) relativ rasch und deutlich an.

Nicht überwunden, sondern weiter zunehmend im Trend, ist der Wegzug junger Menschen in die Alt Bundesländer. Erstmals gab es im Jahr 2001 auch in Radeberg mehr Fortzüge als Zuzüge, die sich vor allem auf die Altersgruppe zwischen 25 und 40 Jahre konzentrieren. Wesentliche Ursache hierfür ist der Rückgang der Beschäftigten im Bausektor und die Reduzierung der Arbeitskräfte in Verwaltungen und Banken.

Der Anteil der 40- bis 65-jährigen und der Anteil der über 65-jährigen ist gegenüber allen anderen Altersanteilen überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Zahl älterer Menschen wird sich im Planungszeitraum weiter erhöhen.

<sup>2</sup> Sächs. Gemeindestatistik, Ausgew. Strukturdaten, Gemeindestatistik



**Abbildung 3: Darstellung Bevölkerungsaufbau Radeberg**

Entscheidend für die Ermittlung des Bedarfs (Wohnungsbauflächen, Infrastrukturelle Einrichtungen) ist die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund des jetzigen Altersaufbaus der Bevölkerung im Plangebiet (siehe Tab. 4) ist in den nächsten 10-15 Jahren ein weiterer natürlicher Bevölkerungsrückgang zu erwarten (Zunahme der Altersgruppe "über 60 Jahre", Nachrücken geburtenschwacher Jahrgänge, gleichbleibend niedrige Geburtenrate).

Trotz eines geringen Rückgangs der Bevölkerung in den letzten Jahren aufgrund des geänderten generativen Verhaltens und mit zunehmendem konjunkturellen Aufschwung sowie mit der Aufwertung des umgebenden Landschaftsraumes könnte Radebergs Einwohnerzahl leicht wachsen.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung geht davon aus, dass es der Stadt Radeberg gelingen kann, unter Nutzung ihrer Vorzüge die Einwohnerzahl bis 2015 auf 19.200 Einwohner zu entwickeln. Für die Ausweisung von Bauflächen wird diese Einwohnerzielzahl zugrunde gelegt.

Dies setzt voraus:

- die Stärkung und Festigung des mittelständischen Gewerbes in der Stadt durch die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotentials und die Schaffung der erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen sowie günstiger Bodenpreise;
- die Erhaltung und den systematischen Ausbau der sozialen Einrichtungen zu bezahlbaren Preisen, vor allem im Bereich der Kinderbetreuung;
- die Erhaltung und den Ausbau der Bildungseinrichtungen der Stadt und die Sicherung einer hohen Qualität der Bildung aller Schüler durch umfassende ergänzende Maßnahmen einer vielfältigen Freizeitgestaltung;
- die ständige Gewährleistung der Bereitstellung von Wohnungen und Wohnbauflächen, die allen Anforderungen und Ansprüche genügen;
- den Ausbau einer intakten Natur und Landschaft, welche das Selbstwertgefühl erhöht und einen wichtigen Beitrag zur Erholung leistet.

### 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (2003)

Vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen wurde für die Stadt Radeberg eine Bevölkerungsprognose in zwei unterschiedlichen Szenarien (abhängig vom Wanderungsverhalten und Lebenserwartung) errechnet – die „3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose“. In beiden Varianten wird prognostisch von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang ausgegangen:

Einwohner	2010	2015	2020
Variante 1	17.400	16.700	16.200
Variante 2	17.300	16.600	15.900

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Danach wird bis zum Jahr 2020 die Bevölkerungszahl infolge Abwanderungen drastisch abnehmen, obwohl das bisherige Wanderungsverhalten dazu keine Anhaltspunkte gibt.

Deshalb wird die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen für die Stadt Radeberg als nicht realistisch eingeschätzt.

Viel mehr sollte innerhalb des Geltungszeitraumes des Flächennutzungsplanes eine Überprüfung der vorgenommenen Bauflächenausweisung in Abhängigkeit der *tatsächlichen* demografischen Entwicklung stattfinden.

## 4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

### 4.2.1 Ausgangslage

Die Veränderungen der ökonomischen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen mit der Eingliederung in die BRD führten sehr rasch zum Zusammenbruch der ehemals volkseigenen Betriebe. Nur relativ wenige Betriebe, wie die Exportbierbrauerei, die Karosseriewerke Dresden GmbH, Teilbereiche des ehemaligen Robotron u. a. konnten sich durchsetzen und Traditionen weiterführen. Aus der zerschlagenen Industrie gingen eine Vielzahl kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe hervor, die gemeinsam mit Neuansiedlungen und neuen Existenzgründern die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt prägen.

Die historischen Traditionen von Industrie und Gewerbe der Stadt Radeberg in Verbindung mit der günstigen Lage zur Landeshauptstadt Dresden und das Potential vielseitig ausgebildeter Fachkader sind gute Voraussetzungen für die wirtschaftliche Stabilisierung und Entwicklung.

Jahr	1998	1999	2000	2002	2004
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort	7.031	6.958	6.986	6.714	7.235
darunter männlich	3.738	3.701	3.714	3.486	3.871
weiblich	3.293	3.257	3.272	3.228	3.364
Arbeitslose (per 31.12. d.J.)	1.491	1.404	1.476	1.474	1.479
Davon:	782	702	694	696	699
- Frauen					
- Ausländer	20	14	16	24	41
- Jugendliche unter 25 Jahren	124	142	176	176	185
- über 55 Jahren	438	382	313	284	156

Anmerkung: Für 2005 existieren nur Angaben für den Landkreis auf Kreisebene

**Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer**

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Die erschreckende Bilanz zeigt die von Jahr zu Jahr steigende Zahl der jugendlichen Arbeitslosen. Gerade jungen Menschen fällt es offensichtlich schwer, dem hohen Bewerbungsdruck standzuhalten. Hier liegt ein weiteres und wichtiges Potential einer offensiven Stadtentwicklung, gerade den jungen Menschen eine sichere Perspektive in unserer Stadt zu geben. Die Stadt Radeberg besitzt auch künftig auf der Grundlage ihrer exponierten Lage und der sich verbessernden Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 4, A 13 und A 17 mit dem Ausbau der S 177 eine außerordentliche Chance als bevorzugter Industrie- und Gewerbestandort.

Dabei wird die Bereitstellung von Flächen für innovative Dienstleistungen, die Ansiedlung von Hightech-Unternehmen sowie Betriebe der Biochemie / Biotechnologie und Mikrobiologie von besonderer Bedeutung sein.

**Kernstadt**

Mit dem Flächennutzungsplan gilt es, langfristig ausreichende Flächen für diese Entwicklung bereitzuhalten. Der Stadtrat hat bereits frühzeitig (1991-1994) mit den Bebauungsplänen Nr. 1 – Badstraße-West, Nr. 2 – Badstraße-Ost und Nr. 3 – Pillnitzer Straße-Ost neue Industrie- und Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Neustrukturierung bereitgestellt.

**Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 1 (Badstraße-West):**



Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurden 6,14 ha Gewerbeflächen (ohne Sondergebiet Handel) ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet ist bis auf eine Teilfläche von 0,96 ha mit 10 Gewerbebetrieben, vorwiegend Autohäusern und Kfz-Zubehör, einer Tankstelle sowie der Betriebs- und Handelseinrichtung der Frequenz GmbH belegt. Die noch freie Fläche ist in privatem Eigentum.

### **Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 2 (Badstraße-Ost):**

**2**

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde für die zielgerichtete Ansiedlung der Firmen Bahlsen mit einer Fläche von 18,45 ha und Coca Cola mit einer Fläche von 21,4 ha sowie einer ergänzenden Gewerbefläche erstellt. Mit der Aufgabe des Standortes durch die Firma Bahlsen sah sich die Stadt gezwungen, um größere Verluste zu vermeiden, eine Umplanung vorzunehmen.

Im Ergebnis dessen stehen nun 12,3 ha Industriefläche (Coca Cola) sowie 2,7 ha Gewerbefläche des Hotel Sportwelt Radeberg als belegte Fläche und 1,78 ha noch offene Gewerbefläche zur Verfügung. Die Ausweisung von 2,25 ha Mischfläche lässt eine weitere Gewerbeansiedlung in diesem Gebiet zu.

### **Gewerbegebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 3 (Pillnitzer Straße-Ost):**

**3**

Das Gewerbegebiet Pillnitzer Straße-Ost weist 18,6 ha Gewerbeflächen aus. Bisher sind ca. 75 % dieser Gewerbefläche durch die Neuansiedlung von Firmen, wie u.a. Aquatherm GmbH, Sutter GmbH, Sächsisches Flachglas-Verarbeitungswerk, Maja Medizintechnik GmbH, Charlotte Meentzen Kräutervital Kosmetik GmbH u.a., belegt. Die gewerblichen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Radeberg.

Mit der Errichtung der S 177 als Ortsumgehung der Stadt Radeberg wird das Gewerbegebiet durch seine Anbindung an die Autobahnzubringer und mit der Südumgehung in Richtung Dresden (S 95) weiter aufgewertet werden.

### **Gewerbepark Heidestraße:**

**4**

Mit 25,8 ha ist die Gewerbefläche des ehemaligen Robotron eine Entwicklungsfläche für einen Industrie- und Gewerbepark. Als wesentliche Unternehmen führen die Elektronikfirmen Marconi und Prettl die Standorttraditionen auf dem ehemaligen Robotron-Gelände fort. Beiden Unternehmen stehen ausreichend Entwicklungsflächen für künftige Erweiterungen zur Verfügung.

Die gesamte restliche Fläche wurde durch einen Schweizer Investor erworben und wird in ihrem Bestand als Gewerbepark vermarktet. Zur Zeit sind neben der Außenstelle des Landratsamtes Kamenz und dem Staatshochbauamt Dresden II weitere vielschichtige Unternehmen, vor allem der Dienstleistungen, auf dem Terrain ansässig. Die Flächen sind im Bestand ausgewiesen. Zu beachten ist, dass eine Variante der Südumgehung über die ehemalige Gleistrasse mit Aufbindung auf die Heidestraße als Vorbehalt ausgewiesen wird.

### **Industrie- und Gewerbefläche Heidestraße / Heinrich-Gläser-Straße (Karosseriewerk):**

**5**

Die Fläche der Karosseriewerke Dresden GmbH wurde gänzlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit sind Erweiterungsflächen (ehemalige Kleingartenanlage) vorgehalten. Angrenzend an der Heinrich-Gläser-Straße befinden sich das Umspannwerk sowie ein Bürogebäude der ESAG, welches ebenfalls voll genutzt wird. Daran anschließend befindet sich der ehemalige Orion-Komplex, welcher der Berliner Bauunternehmensgruppe Malchin gehört. Hier ist mit den Ergänzungsflächen bis zur Bahnstrecke ebenfalls eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen, welche durch Grünzüge ergänzt wird.

### **Gewerbegebiet südöstlich der Heinrich-Gläser-Straße / Heidestraße / Güterbahnhofstraße**

#### **(SABRA, Eisenhammerwerk, Gießerei- und Glasformenbau GmbH)**

**6**

Diese Gesamtfläche von 14,4 ha, welche als Gewerbebrache die ehemaligen Firmen Eisenhammerwerk Döltschen GmbH und SABRA sowie den florierenden Betrieb Gießerei- und Glasformenbau GmbH und eine Wohnbebauung beinhaltet, ist aus städtebaulicher Sicht durch einen Bebauungsplan neu zu ordnen.

Die Fläche des ehemaligen Eisenhammerwerkes (Heidestraße / Heinrich-Gläser-Str.) wird mit 1,52 ha als Gewerbefläche ausgewiesen. Hier könnte ein Gewerbepark für die Ansiedlung von Betrieben der Zulieferung und Dienstleistungen der Hightech-Industrie sowie der Biotechnologie entwickeln, welcher Ergänzung und Erweiterung auf einem Teil der Flächen des ehemaligen SABRA-Geländes finden kann, welches mit 2,5 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Eine Entwicklung des Betriebes der Gießerei- und Glasformenbau GmbH ist aus Immissionsschutzgründen nur entlang der Güterbahnhofstraße auf dem ehemaligen Gelände der SABRA denkbar. Entlang des Goldbaches ist ein breiter Grüngürtel zu entwickeln.

Die Gewerbeflächen der ehemaligen SABRA (Sächsisch-Brandenburgische Glashütten GmbH), welche mit starken Altlasten belastet sind, sollten durch einen Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet werden. Dabei könnten die Flächen der Gewerbe-Deponie und der Böschung zum Goldbach als innerstädtischer Grünzug bis zur anschließenden Wohn- und Mischbebauung bis hin zur Gewerbebebauung im Bereich der Güterbahnhofstraße ausgewiesen werden.

### **Gewerbegebiet zwischen Rathenaustraße und Bahnhofstraße (Eschebach):**

**7**

Für dieses Gebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher eine Neustrukturierung der Flächen als Gewerbepark zum Ziel hat. In Zusammenarbeit mit der Exportbierbrauerei, der BayWa und dem Planungsunternehmen zur Gestaltung der Übergangsstelle (Park and Ride) sollte diese Planung zum Satzungsbeschluss geführt werden. Ein Schwerpunkt ist dabei die Klärung zur benachbarten Wohnbebauung an der Dresdner Straße und der Rathenau Straße.

### **Gewerbefläche zwischen Pillnitzer Straße und Bahnlinie (Nehlsen):**

**8**

Diese Fläche wird hauptsächlich durch die Radeberger Stadtentsorgung K. Nehlsen GmbH und Co. KG genutzt. Die Benachbarung zu der auch historisch entstandenen

Glashützensiedlung birgt Konflikte in sich, die in Gemengelage nur durch gegenseitige Rücksichtnahme zu entschärfen sind. Im Rahmen der Betriebsführung wurde auf die Reduzierung des Gewerbelärms hingewirkt (eingehauste Sortieranlage etc.). Erweiterungsmöglichkeiten unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbebauung bestehen im Bereich der östlich gelegenen Kleingartenflächen. Die Flächendarstellung entspricht den Festlegungen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens.

**Übersicht über die Gewerblichen Bauflächen im Bestand**

ID-Nr. (siehe Plan)	B-Plan Nr.	Ortsteil	Lage / Standort	Bruttogröße (in ha)	Standortbedingungen Standortvorteile Besonderheiten	
<b>1</b>	1	Kernstadt	B-Plangebiet „Badstraße-West“	6,13	Gewerbegebiet	
<b>2</b>	2	Kernstadt	B-Plangebiet „Badstraße-Ost“	2,69	eingeschränktes Gewerbegebiet	
			- Sportwelt			1,78
			- Fläche nördl. Coca Cola-Wall			
- Vertriebszentrum Coca Cola AG	12,30	eingeschränktes Industrie- und Gewerbegebiet (Lärm, flächenbezogene Schalleistungspegel)				
<b>3</b>	3	Kernstadt	B-Plangebiet „Pillnitzer Str.-Ost“ mit Bestandsfläche	26,41	(z.T. eingeschränktes) Gewerbegebiet (Branchenmix)	
<b>4</b>	17	Kernstadt	Gewerbepark Heidestraße - Marconi / Prettl und andere - Entwicklungsgesellschaft Gewerbepark Heidestraße mbH Radeberg	25,80	gewerbliche Baufläche und <b>Gewerbebrache</b> , z. T. Branchenmix vorhanden <b>- Entwicklungsgebiet -</b>	
<b>5</b>	43	Kernstadt	Industrie- und Gewerbefläche Heidestraße / Heinrich-Gläser-Straße - Karosseriewerke Dresden GmbH	13,26	gewerbliche Baufläche (Gleisanschluss)	

<b>6</b>	33	Kernstadt	Gewerbegebiet südöstlich der Heinrich-Gläser-Straße / Heidestraße / Güterbahnhofstraße - ehem. Eisenhammerwerk - ehem. Sächsisch-Branden- burgische Glashütten GmbH (SABRA)	1,52 2,54	- <b>Gewerbebrache</b> -
<b>7</b>		Kernstadt	Rathenaustraße / Bahnhofstraße - Baywa-Baumarkt - Eschebach Küchenmöbel GmbH	6,70	gewerbliche Baufläche - <b>Entwicklungsgebiet</b> -
<b>8</b>		Kernstadt	Pillnitzer Straße - Radeberger Stadtentsorgung K. Nehlsen GmbH - Stadtwirtschaftshof	4,67	gewerbliche Baufläche
<b>9</b>		Kernstadt	Großröhrsdorfer Straße - Heinrichsthaler Milchwerke - Radeberger Fleisch- und Wurstwaren Korch	4,67	gewerbliche Baufläche
<b>10</b>		Kernstadt	Badstraße / Landwehrweg	2,11	gewerbliche Baufläche (Branchenmix)
<b>11</b>		Kernstadt	Dresdner Straße - Radeberger Exportbierbrauerei	5,65	gewerbliche Baufläche
<b>12</b>		Kernstadt	Mühlstraße / Oststraße	4,02	gewerbliche Baufläche (teilweise eingeschränkt, Lärm, flächenbezogene Schalleistungspegel) (Branchenmix)
<b>13</b>	40	Kernstadt	Juri-Gagarin-Straße  - Gamma-Service Produkt- bestrahlung GmbH	6,76	eingeschränktes Gewerbegebiet (Lärm, flächenbezogene Schalleistungspegel)

<b>14</b>	36	Kernstadt	Dresdner Straße (Fl.-Nr.: 1475) - ehem. Formguß Dresden GmbH	1,48	gewerbliche Baufläche (zwischen Staatsstraße S95 und Gleisanlagen) <b>-Gewerbebrache-</b>
<b>15</b>		OT Liegau-Augustusbad	Bestand an der Wachauer Straße	0,5	keine weitere Entwicklung vorgesehen
<b>16</b>		OT Großerkmannsdorf	Landwirtschaftliches Unternehmen „An der Dresdner Heide“ GmbH & Co KG		landwirtschaftliches Unternehmen ohne Darstellung als Baufläche keine Erweiterung vorgesehen; Bestand im Außenbereich
---		OT Ullersdorf	Bestand im Dorfgebiet (Kleingewerbe)		Entwicklung im Dorfgebiet vorgesehen
				<b>ca. 130</b>	Gewerbebestand, davon ca. 28 ha Brache

**Tabelle 6: Gewerbliche Bauflächen - Bestand**

### **Kiesabbaugebiet Kamenzer Straße (S 95)**

An der Kamenzer Straße (S 95) ist die Kiesabbaufäche (Bewilligungsfeld) dargestellt. Für die Kiessandgrube existiert ein fakultativer Rahmenbetriebsplan nach § 52 Abs. 2 Nr. 1 BBergG. Der Geltungszeitraum ist für 2002-2020 beantragt und sichert die Fortführung der Gewinnung, Aufbereitung und Vermarktung von Sanden und Kiessanden. Die Rohstoffgewinnung erfolgt im Tagebau (Trockenschnitt, über dem Grundwasser). Nach dem Abbau sollen auf dem nutzbar gemachten Flächen überwiegend Aufforstungs- und Sukzessionsflächen entstehen.

### **OT Großerkmannsdorf**

Bis 1989 waren die beiden landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften Hauptarbeitgeber der Gemeinde Großerkmannsdorf. Die Gründung des Landwirtschaftlichen Unternehmens „An der Dresdner Heide“ GmbH und Co KG. nach der Wende erforderte umfangreiche Veränderungen in der Produktionsform und in den Beschäftigtenzahlen, um sich den neuen marktwirtschaftlichen Strukturen anzupassen. Dieser Prozess kann im wesentlichen als abgeschlossen betrachtet werden.

In dieser Umbruchzeit sind Neugründungen von mittelständischen Unternehmen vor allem unter Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen im Dorf erfolgt. So waren mit Stand vom September 1998 90 selbständige Gewerbe mit ca. 500 Beschäftigten gemeldet.

Neben der Entwicklung von Gewerbe im vorhandenen Bestand entstanden auch neue Gewerbebetriebe in Verbindung mit dem Technologiezentrum ROTECH technologieorientierte Unternehmensgründungen (ca. 200 AP) sowie in landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäuden der Milchviehanlage.

Im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung von Gewerbebetrieben auf den Bestand des Dorfkernes sowie die behutsame Entwicklung um das Technologiezentrum ROTECH in Rossendorf beschränkt.

### **OT Liegau-Augustusbad**

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad ist an der Wachauer Straße eine gewerblich genutzte Fläche vorhanden, die jedoch an dieser Stelle nicht weiterentwickelt werden soll (Fa. KET; Kunststoff- und Elasttechnik GmbH; ca. 100 Beschäftigte). Es besteht Bestandsschutz. Größter Arbeitgeber vor Ort ist das Epilepsiezentrum Kleinwachau e. V. mit ca. 180 Mitarbeitern. Aufgrund seiner besonderen Funktion im Sozial- und Gesundheitswesen des Landes Sachsen ist von einer weiteren Entwicklung auszugehen. Der Standort der Einrichtung eignet sich durch seine landschaftlich reizvolle Lage sehr gut für eine derartige Funktion. Die Bedarfssituation und die Entwicklung im Therapiebereich lassen eine quantitative und qualitative Ausweitung der Einrichtung erwarten, die sich mit der Errichtung einer Behindertenwerkstätte und einer neuen Förderschule bereits abzeichnet.

Die Realisierungschancen für Kureinrichtungen mit der Dr. Willmar-Schwabesche-Heimstättenstiftung wie z. B. das geplante „Präventionszentrum“ sind allerdings völlig offen. Die primäre Entwicklung des Ortsteiles Liegau-Augustusbad wird in der weiteren Stärkung der Wohn- und Naherholungsfunktion gesehen.

Als Standort für hochwertige Wohnansprüche will der Ortsteil auch Chancen der Entwicklung als Kurstandort wahren und könnte damit eine wichtige Ergänzung im strukturellen Zusammenhang der Stadt Radeberg als Gesamtwirtschaftsraum und Wohnstandort in der Beziehung zur Stadt Dresden sein.

### **OT Ullersdorf**

Für den Ortsteil Ullersdorf, welcher durch seine Nähe zur Stadt Dresden und dem Vorzug am Rande der Dresdner Heide bereits in der Vergangenheit beliebtes Ausflugsziel der Stadtbevölkerung war, wird auch die künftige Entwicklung im Bereich des Tourismus und der Naherholung gesehen.

Auch für Ullersdorf ist kein Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen, da die Hauptzielrichtung für den Ortsteil die Gestaltung attraktiver und anspruchsvoller Wohnbedingungen ist. Im Bereich des alten Dorfkernes ist die Entwicklung von zulässigen Gewerbebetrieben möglich und erwünscht. Dabei ist vor allem die Entwicklung von Service und Dienstleistungen im Zusammenwirken mit Reiterhof und Golfplatz ein wichtiges Entwicklungsziel.

Besonders in der Kernstadt Radeberg grenzen Wohnbauflächen an gewerbliche Flächen. Zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten sind Nutzungsbeschränkungen zeichnerisch darzustellen (Planzeichen 15.6 PlanzVO):

- gewerbliche Baufläche des ehemaligen Robotron,
- Karosseriewerke Radeberg GmbH,
- gewerbliche Baufläche des ehemaligen Eisenhammerwerkes,
- gewerbliche Baufläche Nehlsen GmbH und
- gewerbliche Baufläche ehemals Formguß GmbH.

#### 4.2.2. Einzelhandel

Bei einer angenommenen (und empfohlenen) Verkaufsfläche von 1,1 m<sup>2</sup> / EW müssten 21.100 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, um dem Eigenbedarf gerecht zu werden. Tatsächlich stehen mit Stichtag 31.12.2003 folgende Flächen zur Verfügung

(nach Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2002 und Ermittlung der Stadt Radeberg):

<b>Verkaufsfläche</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>m<sup>2</sup> pro Einwohner</b>
Verkaufsfläche des Einzelhandels <b>gesamt</b>	<b>26.400</b>	<b>1,42</b>
Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels (ab 700 m <sup>2</sup> )	19.600	1,05
<i>Vergleich: Freistaat Sachsen</i>		1,59
<i>Landkreis Kamenz</i>		1,32

#### **Verkaufseinrichtungen des großflächigen Einzelhandels (über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

Kernstadt	Badstraße (EKZ)	10.620
	An der Ziegelei 6 (Frequenz)	1.055
	Robert-Bosch-Straße (ehem. Lidl)	732
	Stolpener Straße (Intermarche´)	1.590
	Oberstraße (Lidl)	758
	Pillnitzer Straße (Netto)	810
	Pulsnitzer Straße (Möbelhof Köckritz)	<u>4.000</u>
		<u>~19.600</u>

#### **Verkaufseinrichtungen des kleinteiligen Einzelhandels -Lebensmittel- (unter 700 m<sup>2</sup>)**

Kernstadt	Plus, Edeka, Norma , sonstige	3.200
OT Liegau-Augustusbad	Spar	110
OT Ullersdorf	Hauptstraße 13	53
OT Großerkmannsdorf	Mini-Markt und sonstige	<u>244</u>
		<u>~3.600</u>

Die Zahl an Einzelhandelsflächen kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es einen Teil unterversorgter Gebiete, wie die Südstadt und die Ortsteile gibt. Dem Anspruch an ein Mittelzentrum wird gegenwärtig auch die Versorgungsqualität und der ausgewogene Branchenmix mit dem besonderen Angebot an Waren des gehobenen Bedarfs in der Innenstadt nicht gerecht.

Bei der weiteren Gestaltung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist die Lage der Stadt zum Oberzentrum Dresden genauso zu beachten, wie die vorhandene Überversorgung in den benachbarten Unter- und Kleinzentren.

Handel und Stadtentwicklung bedingen einander. Um die Stadtentwicklung langfristig für Einwohner, Unternehmer und Besucher attraktiv zu gestalten, ist der ausgewogenen weiteren Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen besonderes Augenmerk zu schenken. Die Flächenausweisung insbesondere in der Innenstadt bietet hierfür ausreichend Raum. Aufgrund der Flächenausweisungen verfügt Radeberg und seine Ortsteile über ein Potential von mehr als 12.000 Arbeitsplätzen, dem ein Bevölkerungsanteil von ca. 12.000 Einwohnern im erwerbsfähigem Alter (unter Abzug der Pendler und sich in Ausbildung befindlichen Einwohner sowie Einwohner im Vorruhestand) gegenübersteht. Durch gezielte Maßnahmen, wie Altlastensanierung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Wirtschaftsförderung sollte eine aktive Strukturpolitik betrieben werden, die das vorhandene Potential ausschöpft.

#### **4.2.3. Annahmen zum Flächenbedarf**

Basierend auf den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen werden Potentiale bestimmt, die Radeberg als zukunftssträchtigen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsstandort qualifizieren soll. Der Flächenbedarf ist je nach Wirtschaftssektor unterschiedlich. Eine Differenzierung in einzelne Bereiche ergibt folgende Aussagen:

##### *Arbeitsplätze im primären Sektor (Landwirtschaft)*

Im Bundesdurchschnitt arbeiten ca. 3 % aller Beschäftigten in der Landwirtschaft. Die Quote dürfte allerdings in Radeberg unter dem Durchschnitt liegen. Insgesamt existieren in Radeberg 9 landwirtschaftliche Betriebe mit ca. 50 Beschäftigten. Für den OT Großerkmannsdorf ist das Landwirtschaftliche Unternehmen „An der Dresdner Heide“ GmbH & Co KG mit 40 Beschäftigten nach wie vor prägend.

##### *Arbeitsplätze im sekundären Sektor (Gewerbe und Industrie)*

In Radeberg stehen ca. 130 ha Gewerbeflächen aus dem Bestand zur Verfügung. Der größte Teil dieser Flächen ist zudem noch stark untergenutzt (Brachflächen, Freilager), so dass in diesem Bereich noch erhebliche innere Reserven vorhanden sind, die vor allem mittel- und langfristig reaktiviert werden können.

~130 ha Bruttobauland	⇒ ca. 117 ha Nettobauland (90 %)
bei einer GFZ von 0,8	⇒ 936.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
abzüglich 20 %	⇒ 798.800 m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche
bei 150 m <sup>2</sup> / Arbeitsplatz	⇒ 5325 <i>Arbeitsplätze</i>
<i>(nach Schöning, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992)</i>	

##### *Arbeitsplätze im tertiären Sektor (Büro, Verwaltung)*

Für den Planungszeitraum wird angenommen, dass ca. 30 % der gemischten Bauflächen dem tertiären Sektor zugeordnet werden können.

~30 ha Bruttobauland	⇒ ca. 21 ha Nettobauland (90 %)
bei einer GFZ von 0,8	⇒ 168.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
abzüglich 20 %	⇒ 134.400 m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche
bei 30 m <sup>2</sup> / Arbeitsplatz	⇒ 4480 <i>Arbeitsplätze</i>
<i>(nach Schöning, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992)</i>	

Durch die vorhandenen Einzelhandelsverkaufsflächen sind mindestens 2.000 *Arbeitsplätze* gebunden (~12 m<sup>2</sup>/AP).

#### **4.2.4. Leitsätze**

Die Leitsätze hinsichtlich einer Gewerbeflächenvorratspolitik lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kurzfristige Deckung des Gewerbeflächenbedarfes durch die erschlossenen neuen Gewerbegebiete sowie durch Reaktivierung bestehender Gewerbegebiete,
- Mittelfristige Bedarfsdeckung durch Reaktivierung bestehender Gewerbegebiete (Gewerbepark Heidestraße; Gewerbegebiet südöstlich der Heinrich-Gläser-Straße),
- Langfristige Bedarfsdeckung durch vollständige Reaktivierung der Altstandorte (auch Teilflächen, z. B. SABRA) durch Altlastensanierung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und umfangreiche Wirtschaftsförderung,
- Zur Stützung des mittelständigen Einzelhandels, sowohl im Zentrum als auch in den Randbereichen Radebergs, sinnvoller sind kleinere dezentrale Einzelhandelseinheiten, die bauleitplanerisch in die gemischten Bauflächen integriert werden könnten,
- Ausbau der kommunalen Infrastruktur, welche die wirtschaftliche Entwicklung des privaten Sektors unterstützt,
- Ausbau der Standortvorteile für klein- und mittelständische Betriebe des Hightech-Bereiches durch Entwicklung geeigneter Flächen,
- Stärkung der Standortfaktoren durch Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen:
  - Verkehrsanbindung
  - Ver- und Entsorgung
  - gut erschlossene Gewerbeflächen
  - berufliche Weiterbildungseinrichtungen
  - moderne Kommunikationsinfrastruktur.
- stabile Entwicklung der Landwirtschaft durch Optimierung der Schläge, abgestimmte Entwicklung von Landschaft und Landwirtschaft sowie stärkere Nutzung der Vorzüge der Lage am Rand der Stadt Dresden

## **4.3 Wohnen**

Die Entwicklungsetappen der Stadt Radeberg waren ständig durch unzureichende Wohnungspotentiale gekennzeichnet. Mit der Ansiedlung der Industrie um 1870 – 1920 entstanden betriebseigene Wohnsiedlungen im Betriebsnähe bzw. in unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes.

Die rasche gewerbliche Entwicklung nach dem Ersten Weltkrieg führte zum genossenschaftlichen Wohnungsbau mit der „Ernst-Braune-Siedlung“ und der „Kohlrabi-Insel“ in den Jahren 1920 – 1930.

Der Umbau und die wirtschaftliche Neubelebung nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelten Radeberg zu einem wichtigen Industrie- und Gewerbestandort und damit einem hohen Arbeitsplatzangebot. Mit dem Bau der Wohnsiedlung am Körnerweg, den MTS-Häusern und dem Ausbau der Südstadt wurden Bemühungen unternommen, die erforderlichen Arbeits- und Fachkräfte an die Stadt zu binden. Die Einwohnerzahlen zeigen, dass dies nicht im erforderlichen Maße gelang.

Mit der Wende 1990 lagen in der Kernstadt über 600 nicht bearbeitete Wohnungsanträge vor. Mit der Zielstellung des Flächennutzungsplanes, die Stadt Radeberg als attraktive Wohnstadt mit einem ausgeprägten Gewerbe auszubauen, sind im Planungszeitraum Wohnbauflächen bereitzustellen, welche den unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüchen gerecht werden.

### **4.3.1 Ausgangslage**

Als Grundlage für die Betrachtungen der Entwicklung der Wohnbauflächen wurden in erster Linie die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnraumzählung vom 30. September 1995, Teil 1 - Gebäude und Wohnungen, die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes von 1998 sowie die aktuellen Gemeindestatistiken - Ausgewählte Strukturdaten - sowie eigene Untersuchungen verwendet.

Anknüpfend an die Wohnungssituation des Jahres 1990 wurden im Zeitraum bis 1995 umfangreiche Beschlüsse gefasst und Bebauungspläne beschlossen und genehmigt, die dem dringenden Wohnbedarf dienen. In der Kernstadt wurde mit den Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4.1, Nr. 6, Nr. 20 und Nr. 25 ein Wohnbauflächenpotential von ~ 35 ha ausgewiesen und genehmigt.

In Großerkmannsdorf wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 11,60 ha Wohnbaufläche genehmigt. In Ullersdorf waren dies mit den Wohnungsbaugebieten Ullersdorf/Dresden, Ergänzungssatzung Flurst. 356-370, dem Bebauungsplan „An der Dresdner Heide“ und dem V+E-Plan Flurst. 29/6 weitere 3,5 ha Wohnbaufläche. Die Gemeinde Liegau-Augustusbad wollte ihren Ortsteil vorrangig zu einem Wohnstandort entwickeln.

Mit diesen Maßnahmen konnte die Einwohnerzahl in den Ortsteilen und in der Kernstadt entwickelt und stabilisiert werden. Gleichzeitig wurden durch das kommunale Wohnungsbauunternehmen und die Wohnungsbaugenossenschaft – die Plattenbauwohnungen durchgehend saniert und umgebaut und damit den neuen Bedürfnissen angepasst.

Durch Wohnungsverkäufe an die privaten Mieter sowie durch die Initiative der privaten Eigentümer entstanden neue Wohn- und Geschäftshäuser und wurden große Teile des alten Wohnbestandes saniert.

Auch das Wohneigentum hat sich in den letzten 10 Jahren vollkommen verändert. Diesen Trend zur Schaffung von Wohneigentum und damit zur Kapitalbildung gilt es auch in Zukunft fortzuführen:

<i>Eigentumsquote</i>	1990	2005
		<i>nach: „Entwurf“ SEKo der Stadt Radeberg</i>
Kommunaler Wohnungsbestand (Wohnbau Radeberg)	40%	19%
Genossenschaftlicher Wohnungsbestand (Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung eG)	19%	15%
Privater Wohnungsbestand	41%	66%

Die folgende Tabelle beschreibt die Wohnsituation der letzten Jahre für die Stadt und die Ortsteile:

	<b>Kernstadt mit OT Liegau- Augustusbad bis 1994</b>	<b>OT Großerk- mannsdorf</b>	<b>OT Ullersdorf</b>
durchschnittl. Haushaltsgröße bzw. EW/WE			
1981	(2,45)		(2,64)
1995	2,02	2,35	2,19
2000	1,94		
2001	1,92		
2002	1,91		
2003	2,04		
2004	1,91		
durchschnittliche Wohnfl./EW	28,0 m <sup>2</sup> (OT Liegau-Aug. 25 m <sup>2</sup> )	27 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
1990			
1995	29,4 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.
1998	32,7 m <sup>2</sup>	31,7 m <sup>2</sup>	30,6 m <sup>2</sup>
2005	35,5 m <sup>2</sup>	---	---
durchschnittl. Wohnungsgröße (Wohnfläche je Wohnung)	62,6 m <sup>2</sup>	77,3 m <sup>2</sup>	83,0 m <sup>2</sup>
durchschnittliche Bevölkerungsdichte	25 EW/ha	20 EW/ha	11 EW/ha
besiedelte Fläche	400 m <sup>2</sup> /EW		

**Tabelle 7: Wohnsituation (Bestand) in den Ortsteilen**

(Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Radeberg betrug 1992 noch 2,16 Personen/Haushalt, in Liegau-Augustusbad waren es 2,67 Personen/Haushalt, in Großerkmannsdorf 2,63 Personen/Haushalt und in Ullersdorf 2,64 Personen/Haushalt.

Die durchschnittliche Wohnungsfläche pro Einwohner lag 1990 in der Kernstadt bei 28 m<sup>2</sup>/EW, in Liegau-Augustusbad bei 25 m<sup>2</sup>/EW, in Großerkmannsdorf bei 27 m<sup>2</sup>/EW und in Ullersdorf bei 26 m<sup>2</sup>/EW. Aktuell sind dies für die Stadt Radeberg 35,5 m<sup>2</sup>/EW.

Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen durch Fortzug junger Familien wegen fehlender Arbeitsplätze, Geburtenrückgang und der fortschreitenden Fertigstellung von Neubauwohnungen sind die Zahlen von 1995 zu erklären.

Im Vergleich zu den Altbundesländern, bei denen die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner bei 35 bis 40 m<sup>2</sup> liegt, wird der erforderliche Nachholbedarf sichtbar. Gegenüber dem Landkreis Kamenz mit 26 m<sup>2</sup>/EW ist die bessere Ausgangssituation erkennbar (Vergleichszahlen Basis 1995).

Der OT Liegau-Augustusbad hat aus seiner Entwicklung heraus als landwirtschaftlich geprägter Erholungsort eine geringe Konzentration von Mehrfamilienhäusern und eine stark ausgeprägte Struktur von zu Wohnzwecken ausgebauten Bungalows und neuen Einfamilienhäusern in großen Grundstücken auszuweisen, woraus sich auch der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre herleitet.

Die Ortsteile Großerkmannsdorf und Ullersdorf weisen aufgrund ihrer historischen Entwicklung (ehemalige Straßendörfer) und der vorherrschenden Einfamilien- bis Zweifamilienhausstruktur größere Wohnflächen (Großerkmannsdorf 77,3 m<sup>2</sup>/Wohnung, Ullersdorf 83 m<sup>2</sup>/Wohnung) auf.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes

	1981	1995	1998	2000	2001	2002	2004
Bestand an Wohngebäuden	2.488	2.931	3.137	3.301	3.340	3.375	
darunter mit 1 oder 2 WE	1.408	1.831	2.254	2.411	2.449	2.480	
WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden gesamt	8.190	8.792	9.410	9.658	9.715	9.767	9.843
darunter 1-Raum-WE	---	---	97	118	117	117	118
2-Raum-WE	---	---	720	744	736	740	740
3-Raum-WE	---	---	2.948	2.961	2.978	2.982	2.982
4-Raum-WE	---	---	3.612	3.633	3.646	3.653	3.654
5-Raum-WE	---	---	1.227	1.339	1.349	1.361	
6-Raum-WE	---	---	512	541	552	567	
7-Raum-WE	---	---	294	322	337	347	2.349
<b>Wohnfläche gesamt (in 1.000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>458,5</b>	<b>540,6</b>	<b>623</b>	<b>647</b>	<b>653</b>	<b>659</b>	<b>665</b>

**Tabelle 8: Wohnungsbestand der Stadt Radeberg mit Ortsteilen**

(Quelle: Sächsische Gemeindestatistik)

Der Wohnungsbau zeigte vor allem in den Jahren 1993 – 1998 eine stürmische Entwicklung. Seit 2000 ist diese Tendenz erheblich rückläufig. Dies ist vor allem auf die schwache wirtschaftliche Lage insgesamt und die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen.

Auch nach 1998 zeigt sich ein kontinuierliches Wachstum der Wohnflächen in der Stadt Radeberg. Eine wesentliche Grundlage für diese Entwicklung ist die Ausweisung sehr unterschiedlicher Wohnbauflächen, welche den vielfältigen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werden sowie die vor allem für junge Familien gut ausgebaute Infrastruktur in der Kinderbetreuung sowie der medizinischen Betreuung und des Handelsnetzes.

Diese Tendenz wird auch in den erteilten Baugenehmigungen sichtbar:

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Baugenehmigungen</b>							
zur Errichtung neuer Wohngebäude	111	77	34	28	25	33	39
darunter mit 1 und 2 WE	108	76	31	27	23	32	38
Errichtung neuer Nichtwohngebäude	2	5	3	12	4	14	6
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	188	98	51	39	36	39	40
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	17.438	10.555	5.298	4.167	3.895	4.758	5.832
<b>Baufertigstellungen</b>							
an Wohngebäuden							
Wohnungen mit 1 und 2 WE	122	68	91	37	29	35	32
Nichtwohngebäude	6	1	6	4	5	8	8
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	157	110	117	62	49	47	38
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	16.510	10.445	11.832	6.386	5.166	5.143	4.861

**Tabelle 9: Baugenehmigungen** (nach Sächsische Gemeindestatistik)

Die Zahlen machen deutlich, dass die großen Zuwachsraten auch in den kommenden Jahren nicht mehr erreicht werden. Trotzdem geht die Stadt mit dem Flächennutzungsplan von der Weiterführung eines kontinuierlichen Zuwachses an Wohnflächen von ca. 5.000 m<sup>2</sup> jährlich aus. Dies entspricht nach den Ergebnissen der letzten Jahre ca. 45-50 Wohneinheiten, von denen ca. 25-30 Einzel- bzw. Doppelhäuser sein werden, d. h. ein Wohnbauflächenbedarf von jährlich ca. 1,2 bis 1,7 ha.

Ein weiterer wesentlicher Faktor für die Bestimmung der Wohnflächenentwicklung des Planungszeitraumes ergibt sich aus veränderten Arbeits- und Freizeitbedingungen. Vor allem Computer-Arbeitsplätze verlagern sich immer stärker in den Wohnbereich und erfordern hier eigene abgeschlossene Arbeitsbereiche. Dies wird u. a. an der kontinuierlich wachsenden durchschnittlichen Wohnungsgröße und dem Wohnflächenbedarf je Einwohner sichtbar.

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>:

Ortsteil	1981	1992	1995	1998	2000	2001	2002
Kernstadt	52,1	58,1	62,6	---	---	---	---
Großerkmannsdorf	58,2	59,0	77,3	---	---	---	---
Liegau-Augustusbad	61,7	63,2	69,1	---	---	---	---
Ullersdorf	62,7	63,6	83,0	---	---	---	---
<b>Gesamtstadt</b>	<b>53,8</b>	<b>59,42</b>	<b>61,41</b>	<b>66,20</b>	<b>66,99</b>	<b>67,22</b>	<b>67,47</b>

**Tabelle 10: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße** (nach Sächsische Gemeindestatistik)

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und Ullersdorf gibt es keine differenzierten Aussagen zu den Ortsteilen mehr (1998 Kernstadt mit Liegau-Augustusbad). Sichtbar wird die Zunahme der Wohnflächen pro Wohneinheit. Dabei spielen sowohl das gewachsene Wohneigentum als auch der Anteil von Einfamilienhäusern eine entscheidende Rolle.

Auch in Zukunft wird die Entwicklung von Wohneigentum und damit in Verbindung der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern den Hauptanteil an der Wohnflächenentwicklung einnehmen. Der Bereitstellung von den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werdendem Bauland misst die Stadt deshalb auch eine entscheidende Bedeutung bei. Dies wird auch in der Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (m<sup>2</sup>/EW) sichtbar:

Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner in m<sup>2</sup>/EW:

Ortsteil	1990	1995	1998	2000	2001	2002	2004
Kernstadt	28,0	28,7	33,5	---	---	---	---
Großerkmannsdorf	25,0	---	---	---	---	---	---
Liegau-Augustusbad	27,0	32,1	32,9	---	---	---	---
Ullersdorf	26,0	35,1	32,3	---	---	---	---
<b>Gesamtstadt</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>33,4</b>	<b>34,51</b>	<b>34,95</b>	<b>35,36</b>	<b>35,50</b>

**Tabelle 11: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner** (nach: Sächsische Gemeindestatistik)

Gemessen an den Zahlen der Altbundesländer wird sich auch hier der Trend weiter fortsetzen und im Planungszeitraum zwischen 37-40 m<sup>2</sup> pro Einwohner erreichen.

Bei der Betrachtung der Wohnraumentwicklung der kommenden Jahre spielt ein weiterer Fakt eine wesentliche Rolle: die Belegungsdichte der Wohnungen:

Entwicklung der Belegungsdichte (Haushaltgröße) in EW/WE:

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Gesamtstadt</b>	<b>1,98</b>	<b>1,94</b>	<b>1,92</b>	<b>1,91</b>	<b>2,04</b>	<b>1,91</b>

**Tabelle 12: Entwicklung der Belegungsdichte** (nach Sächsische Gemeindestatistik)

Die Tendenz besteht nicht nur darin, dass die Wohnungen größer werden, zunehmend sind sie auch geringer belegt. Ursachen hierfür sind:

1. Der Geburtenrückgang insgesamt.  
Der Kampf um den Job, das Streben nach Karriere und die Angst vor der Arbeitslosigkeit führen immer stärker zur Verdrängung des Kinderwunsches. Familiengründung und Erfüllung des Kinderwunsches werden immer weiter hinausgeschoben.
2. Immer mehr junge Menschen wandern dorthin, wo sie einen gut bezahlten Job finden und bessere materielle Grundlagen für ihre Familie sehen.
3. Die Altersstrukturen verschieben sich. Wie aus der Bevölkerungsentwicklung zu ersehen ist, steigt der Anteil der Menschen über 65 Jahre an. Zugleich steigen die Lebenserwartungen und das Bedürfnis, die Wohnung so lange als möglich zu behalten und zu nutzen.
4. Bei der Wohnungsbelegung spielt die wachsende Zahl der Eigentumswohnungen eine wesentliche Rolle.
5. Es wächst die Zahl derjenigen, die ihren Job in der eigenen Wohnung durchführen (Computerarbeitsplätze).

### **4.3.2 Annahmen zum Flächenbedarf**

Nachfolgend soll unter Auswertung obiger Analyseergebnisse eine Bauflächenbedarfsermittlung vorgenommen werden. Dabei wird von den zwei Teilschritten ausgegangen:

- Wohnungsbedarfsermittlung und
- Flächenbedarfsermittlung

Die Bevölkerungsprognose hat, wie jede andere mittel- oder langfristige Prognose, nur Modellcharakter. Unter Festlegung verschiedener Annahmen sind folgende Prognosen feststellbar:

Hinweis:

Faktor 1,2	= Umrechnung Nettowohnfläche in Bruttobaufläche
35 m <sup>2</sup>	= Wohnfläche / Einwohner (Bestand)
1,92	= Belegungsdichte in Einwohner / Wohneinheit (Bestand)
37 m <sup>2</sup>	= Wohnfläche / Einwohner (Planung)
1,90	= Belegungsdichte in Einwohner / Wohneinheit (Planung)

## **1. WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG NACH WOHNFLÄCHE UND BEVÖLKERUNGSZIELZAHL UND BELEGUNGSDICHTE:**

### **PROGNOSERECHNUNG 1**

---

Nettowohnfläche (Bestand) x Faktor = Bruttowohnfläche (Bestand)  
659.000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 790.800 m<sup>2</sup>

#### **Wohnflächenbedarf bei Stagnation von EWZ und Wohnflächengröße**

35 m<sup>2</sup> x 18.680 EW = 655.782 m<sup>2</sup> x 1,2 = 786.938 m<sup>2</sup>  
790.800 m<sup>2</sup> - 786.938 m<sup>2</sup> = 3.862 m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} & / 1,2 && = 3.218 \text{ m}^2 \\ & / 35 \text{ m}^2 / \text{EW} && = + 92 \text{ EW} \\ & / 1,92 \text{ EW} / \text{WE} && = + 47 \text{ WE} \end{aligned}$$

### **PROGNOSERECHNUNG 2**

---

Nettowohnfläche (Bestand) x Faktor = Bruttowohnfläche (Bestand)  
659.000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 790.800 m<sup>2</sup>

#### **Wohnflächenbedarf bei Stagnation von Wohnflächengröße und Bevölkerungszuwachs (3 %)**

35 m<sup>2</sup> x 19.200 EW = 672.000 m<sup>2</sup> x 1,2 = 806.400 m<sup>2</sup>  
790.800 m<sup>2</sup> - 806.400 m<sup>2</sup> = - 15.600 m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} & / 1,2 && = -13.000 \text{ m}^2 \\ & / 35 \text{ m}^2 / \text{EW} && = - 371 \text{ EW} \\ & / 1,92 \text{ EW} / \text{WE} && = - 193 \text{ WE} \end{aligned}$$

**PROGNOSERECHNUNG 3**

Nettowohnfläche (Bestand) x Faktor = Bruttowohnfläche (Bestand)

$$659.000 \text{ m}^2 \times 1,2 = 790.800 \text{ m}^2$$

**Wohnflächenbedarf bei Erhöhung der Wohnflächengröße und Bevölkerungszuwachs (3%) und weiterer Verringerung der Belegungsdichte**

$$37 \text{ m}^2 \times 19.200 \text{ EW} = 710.400 \text{ m}^2 \times 1,2 = 852.480 \text{ m}^2$$

$$790.800 \text{ m}^2 - 852.480 \text{ m}^2 = - 61.680 \text{ m}^2$$

$$/ 1,2 \quad \quad \quad = - 51.400 \text{ m}^2$$

$$/ 37 \text{ m}^2 / \text{EW} \quad \quad = - 1.389 \text{ EW}$$

$$/ 1,90 \text{ EW} / \text{WE} \quad \quad = - 731 \text{ WE}$$

**2. WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG NACH BELEGUNGSDICHTE UND BEVÖLKERUNGSZIELZAHL:**

ANALYSE

Bevölkerung 2002	ca. 18.680 EW
Wohneinheiten 2002	9.767 WE

Das entspricht einer Belegungsdichte 2002 von 1,92 EW/WE.

PROGNOSEANNAHMEN

Bevölkerung 2015	19.200 EW
Belegungsdichte 2015	1,90 EW/WE
Wohneinheiten 2015	10.105 WE

Bedarf 390 WE zusätzlich

bei einer Baudichte von ~18 WE /ha (EH-Standorte) entspricht dies einem **Baulandbedarf von ca. 20 ha**

**3. WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG NACH STEIGENDER BEVÖLKERUNGSZAHL UND WOHNFLÄCHENANSPRÜCHEN:**

BEVÖLKERUNGSZUWACHS (AUF 19.200 EW) – AUFTEILUNG NACH WOHNUNGSTYPEN  
 (HINWEIS: DIE AUFTEILUNG NACH WOHNUNGSTYPEN SIND GROB GESCHÄTZTE, STÄDTISCHE ANNAHMEN)

Geschosswohnungsbau: 60 % von 520 EW	
Wohnflächenbedarf (brutto) 312 EW : 158 EW/ha	= 1,9 ha
Verdichteter EFH-Standorte / RH: 30 % von 520 EW	
Wohnflächenbedarf (brutto) 156 EW : 71 EW/ha	= 2,1 ha
Freistehende Einfamilienhäuser: 10 % von 520 EW	
Wohnflächenbedarf (brutto) 52 EW : 39 EW/ha	= 1,3 ha
<b>BEDARF, gesamt</b>	<b><u>5,3 ha</u></b>

**WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN AUSDEHNUNGSBEDARF (ERHÖHTE WOHNFLÄCHE)**

Durch den zusätzlichen Wohnflächenbedarf der derzeitigen Bevölkerung entsteht eine zusätzliche Nachfrage nach ergänzendem Wohnraum (Ausdehnungs- oder Ergänzungsbedarf). Untersuchungen zur langfristigen Entwicklung des Wohnungsbedarfes in Deutschland gehen davon aus, dass die Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) bis 2015 bis über 40 m<sup>2</sup> steigt.

Bevölkerung (2002)		18.680 EW
Wohnfläche / EW		37 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche (2002)		653.000 m <sup>2</sup>
erford. Wohnfläche (2015)	18.680 x 37 =	691.160 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche (2002)		659.800 m <sup>2</sup>
Ausdehnungsbedarf		32.160 m <sup>2</sup>

Der Ausdehnungsbedarf entspricht dem Wohnbauflächenbedarf von 32.160 m<sup>2</sup> : 37 m<sup>2</sup>/EW = 869 fiktiven Einwohnern.

Geschosswohnungsbau: 60 % von 869 EW		
Wohnflächenbedarf (brutto) 521 EW : 158 EW/ha	=	3,3 ha
Verdichteter EFH-Standorte / RH: 30 % von 869 EW		
Wohnflächenbedarf (brutto) 260 EW : 71 EW/ha	=	4,3 ha
Freistehende Einfamilienhäuser: 10 % von 869 EW		
Wohnflächenbedarf (brutto) 87 EW : 39 EW/ha	=	2,6 ha
<b>BEDARF, gesamt</b>		<b><u>9,1 ha</u></b>
Wohnbaufläche für Einwohnerzuwachs		5,3 ha
Wohnbaufläche für Ausdehnungsbedarf		9,1 ha
<b>Insgesamt</b>		<b>14,4 ha</b>

Die drei Prognosemodelle zur Einschätzung des Wohnbauflächenbedarf zeigen auf, dass die Stadt Radeberg unter den gegebenen Annahmen ca. 14 – 20 ha neue Wohnbauflächen bzw. ca. 500 Wohneinheiten bereitstellen muss. Der ermittelte Bedarf kann in den Baulücken (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB), noch unbebauten Flächen rechtsverbindlicher Bebauungspläne (§ 30 BauGB), in Gebieten mit Baurecht nach § 33 BauGB und in Satzungsgebieten (Außenbereichssatzung) realisiert werden.

### **Ersatzbedarf:**

Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch Abgang von Bausubstanz aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, wenn unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes die Sanierung und Modernisierung nicht zweckmäßig ist. Dieser Bedarf kann, wie Erfahrungen belegen, nur zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden.

Ersatzbedarf entsteht auch, wenn Funktionsänderungen in Gebäuden vorgenommen werden bzw. Wohneinheiten durch Zusammenlegung vergrößert werden. Nach der Einschätzung der Altersstruktur und des Leerstandes von Wohneinheiten ergibt sich ein Ersatzbedarf von ca. 280 WE, deren Hauptteil in der Stadt Radeberg mit 247 WE und in den Ortsteilen Liegau-Augustusbad mit ca. 8 WE, Großerkmannsdorf mit ca. 15 WE und Ullersdorf mit ca. 10 WE liegt.

### **4.3.3 Darstellung der Bebauungsplangebiete**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach 1990 hatte nur die Kernstadt mit dem Generalbebauungsplan des Jahres 1982 einen fortgeltenden Flächennutzungsplan, während in den Ortsteilen viele Bauleitplanungen unter Beachtung der damaligen Prioritäten genehmigt wurden.

In aller Regel stellt der Flächennutzungsplan nur Bauflächen nach § 1 BauNVO dar (M - gemischte Bauflächen; W - Wohnflächen usw.).

Im Beiplan "Bauleitplanung" wird die Lage der verbindlichen Bauleitplanung im Siedlungsbereich dargestellt und ein Überblick über die geometrische Form und Lage der Plangebiete vermittelt. Außerdem werden darin die städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB dargestellt.

In den **Anlagen A8 bis A16** werden ausgewählte Plangebiete (Wohnungsbaustandorte) mit einem Planauszug und einer kurzen Charakteristik dargestellt.

In der folgenden Tabelle 8 werden *alle rechtskräftigen Bebauungspläne mit Ausweisung von Wohnbauflächen* tabellarisch mit ihren Charakteristiken aufgelistet. Daraus ist sichtbar, dass auch für die künftigen Jahre vor allem im Bereich der Kernstadt noch ausreichende Entwicklungspotentiale für die Wohnungsentwicklung vorhanden sind.

lfd. Nr.	Ortsteil	Bezeichnung	Verfahrensstand	Art des B-Planes
1	Kernstadt	B-Plan Nr. 1 „Badstraße-West“	AB --- SB 02.02.1991 G 21.09.1992 B 13.11.1992	Wohnungsbau: Handel / Gewerbe
2		B-Plan Nr. 4 „Pillnitzer Str.-West – Südteil“	AB 21.02.1991 SB 09.06.1994 G 22.12.1994 B 20.01.1995	Wohnungsbau RH / DH / EH/ Handel W 7,5 ha
3		B-Plan Nr. 25 „Am Heiderand/Robert-Blum-Weg/Juri-Gagarin-Straße“	AB 19.08.1993 SB 09.06.1994 G 19.10.1994 B 09.12.1994	Wohnungsbau: RH
4		B-Plan Nr. 25 - Änderungsverfahren	AB 18.10.2000 SB 27.06.2001 G Ablehnung 17.04.2003 B	Wohnungsbau: RH
5		B-Plan Nr. 20 „Güterbahnhofstraße“	AB --- SB 18.11.1993 G --- B ---	Wohnungsbau: 2,8 ha Geschosswohnungs- bau mit unterlagertem Gewerbe
6		B-Plan Nr. 6 „Eurobau - Stolpener Straße“	AB 13.05.91/07.01.93 SB 27.05.93/18.11.93 G 10.12.1993 B 07.01.1994	Wohnungsbau: RH / DH / EH 4 ha
7		B-Plan „Wohngebiet Am Sandberg“, 2. Änderung	AB 24.01.1996 SB 12.04.2000 G 04.07.2000 B 08.09.2000	Wohnungsbau: RH / DH / EH W 15,8 ha
8		B-Plan Nr. 42 „Mozartstraße-Süd“	AB 12.07.2000 SB 18.10.2000 G --- B ---	Wohnungsbau: EH 0,7 ha
1	Liegau- Augustus- bad	B-Plan „Wohnpark an der Radeberger Straße“	AB 19.12.2001 SB 16.02.2005 G 13.09.2005 B 02.12.2005	Wohnungsbau: EFH, DH 2,5 ha
2		Ergänzungssatzung „Langebrücker Str., T.v. Flurstück 232/30“	AB 26.05.2004 SB 21.09.2005 G 29.09.2005 B 07.10.2005	Wohnungsbau EFH 0,67 ha
1	Großerk- mannsdorf	B-Plan Nr. 1 „Am Heiderand“, 4. Änderung	AB 23.06.1999 SB 12.07.2000 G 06.03.2001 B 08.12.2000	Wohnungsbau: EH / DH M 1,4 ha W 8,5 ha

lfd. Nr.	Ortsteil	Bezeichnung	Verfahrensstand		Art des B-Planes
2		V+E-Plan Nr. 2 „Bischofsweg“	AB	25.03.1992	Wohnungsbau: EH 1,7 ha
			SB	24.02.1993	
			BG	29.04.1993	
			B	28.04.1993	
3		V+E-Plan Nr. 3 „Eigenheimbau in Kleinerkmannsdorf“	AB	28.02.1992	Wohnungsbau: EH 0,3 ha
			SB	26.05.1993	
			G	10.08.1993	
			B	17.08.1993	
4		B-Plan Nr. 4 „Wohnungsbau Großmann Großerkmannsdorf – Sommerweg“	AB	26.03.1997	Wohnungsbau: EH 0,4 ha
			SB	27.08.1997	
			G	09.12.1997	
			B	19.12.1997	
5		„Ergänzungssatzung i. V. m. Klarstellungssatzung für die Flurst. Nr. 176, 324, 324/2, 324b, 324c“	AB	12.07.2000	Wohnungsbau
			SB	13.12.2000	
			G	29.03.2001	
			B	02.04.2001	
1	Ullersdorf	B-Plan Wohngebiet Ullersdorf / Dresden	AB	31.10.1990	Wohnungsbau: EH / DH / Geschosswoh- nungsbau 16,5 ha
			SB	17.06.1992	
			G	02.10.1992	
			B	09.10.1992	
2		Ergänzungssatzung Flurst. Nr. 356 - 370	AB	09.06.1993	Wohnungsbau EH 1,1 ha
			SB	23.02.1995	
			G	20.04.1995	
			B	08.05.1998	
3		B-Plan „An der Dresdner Heide“ (Wiesenweg)	AB	07.05.1997	Wohnungsbau: EH / DH 1,09 ha
			SB	13.05.1998	
			G	24.09.1998	
			B	30.04.1998	
4		V+E-Plan „Flurstück. 29/6“ (vorh. Traube)	AB	25.01.1993	Wohnungsbau: EH 0,6 ha
			SB	24.06.1993	
			G	15.09.1993	
			B	21.10.1993	
5		B-Plan „Lerchenweg II“	AB	09.10.1998	Wohnungsbau: EH 1,4 ha
			SB	25.06.2003	
			G	27.08.2003	
			B	19.09.2003	

**Tabelle 13: Übersicht über die Bauleitplanung (Wohnungsbau) - Charakteristika**

AB=Aufstellungsbeschluss  
 SB=Satzungsbeschluss  
 G=Genehmigung  
 B=Bekanntmachung

### **4.3.2 Entwicklungstendenzen**

Wie aus den Darstellungen unter 4.1 (Bevölkerung) und 4.2 (Wirtschaftliche Entwicklung) hervorgeht, sind die Entwicklungspotentiale auch für die Zukunft positiv zu bewerten. Die historisch begründeten Entwicklungspotentiale der Stadt, die unmittelbaren Nachbarschaftsbeziehungen zur Landeshauptstadt Dresden sowie die landschaftsräumlichen Beziehungen sind bei Wahrung dieser Vorteile und ihrer weiteren Ausgestaltung eine sichere Grundlage für die Realisierung der angestrebten Wachstumsziele.

Das Hauptgewicht der weiteren Stadtentwicklung liegt bei der Sicherung und dem schrittweisen Ausbau der mittelzentralen Funktionen der Stadt und den damit verbundenen stadtkonomischen Faktoren.

Die Zunahme der Bevölkerung basiert auf der Annahme, dass

- die Geburtenzahlen, wenn auch geringfügig, weiter ansteigen;
- durch die Bereitstellung qualifizierter Arbeitsplätze in mittelständigen Unternehmen junge Familien eine Zukunft und Chance sehen;
- die angebotene Wohnqualität auch auf weitere Ansiedlungen, insbesondere aus der Stadt Dresden und dem Umland wirkt.

Die Stadt Radeberg geht davon aus, dass die durchschnittliche Wohnungsbelegung abnimmt.

Fortschreiten wird der Trend nach einer größeren Wohnfläche. Sowohl die hohe Anzahl der Single-Haushalte in der Kernstadt und dem Ortsteil Ullersdorf stellen hier besondere Anforderungen, als auch die Ansprüche, im Einklang mit der Entwicklung der Informatik und Kommunikationstechnik hier eigene abgeschlossene Räumlichkeiten für Hobby und Weiterbildung sowie Beruf zu besitzen. Die Wohnung wird künftig noch stärker auch für den Erwerb zur Verfügung stehen müssen. Aus diesem Grund sieht der Flächennutzungsplan eine Wohnflächenentwicklung auf mindestens 37 m<sup>2</sup> pro Einwohner vor.

Ein weiteres wichtiges Element der Betrachtung für die künftige Wohnungsentwicklung ist die Altersstruktur der vorhandenen Wohngebäude. Die in der folgenden Tabelle dargestellte Übersicht über die Altersstruktur der Wohngebäude resultiert aus den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnraumzählung vom September 1995.

	<b>Anzahl der Reinen Wohngebäude</b>					
	<i>Radeberg (mit OT Liegau-Augustusbad)</i>		<i>Großerkmannsdorf</i>		<i>Ullersdorf</i>	
<i>Baualter</i>	<i>Anzahl</i>	<i>%</i>	<i>Anzahl</i>	<i>%</i>	<i>Anzahl</i>	<i>%</i>
vor 1918	770	35,7	128	44,1	62	24
1919-1948	788	36,5	84	29,0	26	10,5
1949-1961	116	5,4	18	6,2	17	6,5
1962-1971	168	7,8				
1972-1981	63	3,0	9	3,1	18	7,5
1982-1990	122	5,6	17	5,9	11	4,5
1991-1995	130	6,0	34	11,7	122	47
<b>Gesamt (Reine Wohnungen)</b>	<b>2157 (7337)</b>	<b>100</b>	<b>290</b>	<b>100</b>	<b>256</b>	<b>100</b>

**Tabelle 14: Übersicht über Baualtersklassen und Wohngebäude ortsteilbezogen**

(Gebäude- und Wohnungszählung 1995)<sup>3</sup>

Aufgrund der strukturellen Unterschiede sowie der Zielfunktionen der Stadt Radeberg und ihrer einzelnen Ortsteile sind auch der Flächenbedarf und die Wohnbaustruktur unterschiedlich zu bewerten.

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistische Berichte; September 1996

### Leerstand:

Ein weiteres wichtiges Element für die Betrachtung der Wohnraumentwicklung ist der Wohnungsleerstand. Aktuell sind in der Stadt Radeberg mit den Ortsteilen ca. 650 WE leerstehend, davon

- in kommunalem Eigentum	ca. 8,6 % (162 WE)
- in genossenschaftlichem Eigentum	ca. 3,3 % ( 49 WE)
- sonstige Mietwohnungen, leerstehend	ca. 10 % (350 WE)
- Wohnungsleerstand, selbstgenutzt	ca. 3 % ( 90 WE)
Leerstandsquote	ca.: 6,6 % (650 WE)

Während im kommunalen und genossenschaftlichen Bereich noch gezielt Wohnungen zur Sanierung leer gelenkt werden - insbesondere im Altbaubestand - sind im privaten Eigentum ca. 90 % des Leerstandes auf nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungsbestand bzw. mit hohem Aufwand zu sanierende Wohngebäude sowie ungeklärte Eigentumsfragen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Abzuges des nicht marktfähigen Bestandes ergibt sich demnach eine Leerstandsquote von etwa 4,5 % (440WE).

Der Geschosswohnungsbau aus den Jahren von 1950-1990 ist weitestgehend saniert und weist aufgrund seines günstigen Zuschnittes und ansprechender Mieten kaum Leerstand auf.

Besonders im Sanierungsgebiet sowie in Gewerbebrachen ist ein Abbruch von Altbausubstanz im Alter zwischen 80 bis 120 Jahren nicht zu vermeiden. Im übrigen ist der Leerstand auf ein für die Vermarktung erforderliches Maß zu reduzieren. Mit der Überplanung der Gewerbebrachen sind die vorhandenen Wohnungen aus dem Bestand herauszunehmen, um Konflikten vorzubeugen.

Mit der Reduzierung der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen werden die angestrebten Entwicklungsziele nicht beeinträchtigt. Mit den bereits genehmigten Bebauungsplänen für Wohnbauflächen, den gefassten Aufstellungsbeschlüssen sowie den Innenbereichs-ergänzungsflächen ist der Flächenbedarf für die angestrebte Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung gesichert. Für Radebergs Kernstadt stehen dabei die umfangreichsten Flächen zur Verfügung.

Im OT Liegau-Augustusbad befindet sich der überwiegende Teil der Siedlungsflächen in privatem Eigentum und wird zu einem großen Teil als Zweitwohnung genutzt. Es ist in Liegau-Augustusbad davon auszugehen, dass auch weiterhin Wochenendgrundstücke in Wohngrundstücke umgewandelt werden. Hierzu sind auch alle Voraussetzungen gegeben, ohne den typischen Erholungscharakter der Besiedlung des Ortsteiles negativ zu beeinflussen. Die Grundstücksgrößen mit über 1.000 m<sup>2</sup> / WE sind sehr großzügig geschnitten.

#### **4.3.4 Leitsätze**

Aus städtebaulicher, aus stadtökonomischer und aus ökologischer Sicht sind Neuausweisungen von Bauflächen auf der „grünen Wiese“ äußerst problematisch und werden im Planungszeitraum nicht angestrebt. Auf die Ergebnisse des Landschaftsplanes wird in diesem Zusammenhang verwiesen. In der Vergangenheit mit Aufstellungsbeschlüssen angestrebte Wohnbauflächen wurden reduziert.

Der Wohnflächenbedarf für die angestrebten Entwicklungsziele kann gedeckt werden durch:

- effektive Nutzung des erschlossenen Baulandes;
- Stärkung der Innenentwicklung mittels Verdichtung;
- Schließung von Baulücken, Sanierung leerstehender Gebäude und Umnutzung nicht mehr benötigter Wirtschaftsgebäude (vor allem in den Dorfkernen);
- Umnutzung erschlossener Wochenendgrundstücke in Wohnnutzung, insbesondere im OT Liegau-Augustusbad, außerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete Wochenendnutzung.

Die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen ohne wesentliche Inanspruchnahme neuer Flächen entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungs- und Regionalplanes.

### **4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

#### **4.4.1 Ausgangslage**

Zur Daseinsvorsorge für ihre Bürgerinnen und Bürger und zur Erfüllung ihrer Funktionen und Aufgaben als Mittelzentrum muss die Stadt über bestimmte Ausstattungen hinsichtlich des Gemeinbedarfes verfügen. Das Angebot an einzelnen Institutionen und Einrichtungen ist ein bedeutender Faktor zur Bewertung der Attraktivität einer Stadt. Gleichwohl sollten im Hinblick auf die angespannte Finanzlage öffentlicher Kassen, Ausstattung und Notwendigkeit auf die Besonderheiten des regionalen Standortes abgestimmt werden.

Unterschieden wird zwischen dem übergeordneten (Verwaltung, Post, Kultur, Gesundheitsversorgung, Altenpflege und weiterführenden Schulen) und dem wohnungsbezogenen Gemeinbedarf (Kindertagesstätten, Grundschulen u. a.). Wohnungsbezogene Gemeinbedarfsflächen, die kleiner als 0,1 ha sind, wurden nicht erfasst.

Die Stadt Radeberg einschließlich ihrer Ortsteile verfügt über eine ausreichende (teilweise noch ausbaufähige) Ausstattung an Vorschuleinrichtungen, Einrichtungen der Schulbildung und der Sozial- und Gesundheitsfürsorge.

Mit den ökonomischen und politischen Strukturveränderungen wandelten sich auch die Rahmenbedingungen dieser Einrichtungen grundlegend. So wurden die wirtschaftlich betreibbaren Einrichtungen alle erhalten. Zwei Einrichtungen mussten aus Bedarfsgründen oder objektspezifischen Gründen geschlossen werden (Kulturhaus, Poliklinik). Defizite in der qualitativen Ausstattung wurden in den letzten Jahren weitgehend behoben.

Der Umstrukturierungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Seine Grundzüge sollen deshalb in der Flächennutzungsplanung festgeschrieben werden. Eine Sicherung der wohnungsnahen, kleinteiligen Gemeinbedarfsflächen sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Bei den Gemeinbedarfsflächen besteht ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 10-15% der besiedelten Fläche oder 9-14 m<sup>2</sup>/EW. Für Radeberg und seine Ortsteile bedeutet dies eine Fläche von ca. 26 ha.

Der Bestand weist Gemeinbedarfsflächen in der Größenordnung von 28,30 ha aus. Damit scheint zunächst eine flächenmäßige Deckung des Bedarfes sichergestellt. Dennoch bestehen in einzelnen Bereichen (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Parks, ...) Defizite, die auf den Bestandsflächen beseitigt werden können.

Im Einzelnen stellt sich der Bestand wie folgt dar:

### 4.4.1.1 Bildungswesen

#### 4.4.1.1.1 Vorschulische Bildung

Elementarbereich: Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort

<b>Jugendpflege – Kinderkrippen 0-3 Jahre: 0,15 m<sup>2</sup>/EW Bedarf*</b>					
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>					
Ort	Name der Einrichtung	Träger	Betreute Kinder	Max. Kinderzahl / Kapazität	Differenz
Kernstadt	Max u. Moritz I	DRK	33	209	ausgelastet
	Spatzenland	VS	14	Grundkapazität ges.: 74	ausgelastet
	Kinderland	VS	27	Grundkapazität ges.: 163	bezogen auf Grundkapazität: +40
	Alex Wedding	AWO	26	Grundkapazität ges.: 175 (26 Krippe)	+3
OT Liegau-Augustusbad	Liegau-Augustusbad	AWO	11	Grundkapazität ges.: 66 (6 Krippe)	+2
OT Großerkmannsdorf	Großerkmannsdorfer Kinderland e.V.	Kinderland e. V.	8	70 Kinder Gesamtkapazität	bezogen auf Gesamtkapazität: +8
OT Ullersdorf	Kinderhaus Ullersdorf	KSB	14	Grundkapazität ges.: 116	
				<b>Bedarf gedeckt</b>	

**Tabelle 15: Vorschulische Bildung – Kinderkrippen**

<b>Jugendpflege – Kindergarten 3-6 Jahre: 0,8 m<sup>2</sup>/EW Bedarf*</b>					
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>					
<i>Ort</i>	<i>Name der Einrichtung</i>	<i>Träger</i>	<i>Betreute Kinder</i>	<i>Max. Kinderzahl / Kapazität</i>	<i>Differenz</i>
Kernstadt	Max u. Moritz I	DRK	88		ausgelastet
	Spatzenland	VS	45	siehe Tabelle „Kinderkrippen“	ausgelastet
	Kinderland	VS	87	siehe Tabelle „Kinderkrippen“	bezogen auf Gesamtkapazität: 40
	Alex Wedding	AWO	70	siehe Tabelle „Kinderkrippen“	Reserven vorhanden
OT Liegau-Augustusbad	Liegau-Augustusbad	AWO	9	siehe Tabelle „Kinderkrippen“	ausgelastet
OT Großerkmannsdorf	Großerkmannsdorfer Kinderland e.V.	Kinderland e. V.	22	70 Kinder Gesamtkapazität	bezogen auf Gesamtkapazität: 8
OT Ullersdorf	Kinderhaus Ullersdorf	KSB	18		Reserven vorhanden
				<b>Bedarf gedeckt</b>	

**Tabelle 16: Vorschulische Bildung - Kindergärten**

<b>Jugendpflege – Hort 7-11 Jahre: 0,6 m<sup>2</sup>/EW Bedarf*</b>					
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>					
Ort	Name der Einrichtung	Träger	Betreute Kinder	max. Kinderzahl / Kapazität	Differenz
Kernstadt	Max u. Moritz I	DRK	62	209	Reserven vorhanden
	Regenbogenland	VS	89	100	---
	Kinderland	VS	4	siehe Tabelle „Kinderkrippen“	bezogen auf Gesamtkapazität: 40
	Alex Wedding	AWO	24		Reserven vorhanden
	Hort-Süd	AWO	37	142	+42
OT Liegau-Augustusbad	Liegau-Augustusbad	AWO	38	40	---
OT Großerkmannsdorf	Großerkmannsdorfer Kinderland e.V.	Kinderland e. V.	25	70 Kinder Gesamtkapazität	bezogen auf Gesamtkapazität: 8
OT Ullersdorf	Kinderhaus Ullersdorf	KSB	36		Reserven vorhanden
				<b>Bedarf gedeckt</b>	

**Tabelle 17: Vorschulische Bildung - Kinderhort**

(Quelle: Erhebungen der Stadtverwaltung)

Die Kapazitätzahl wird überwiegend als „Gesamtkapazität“ angegeben, da die Einrichtungen auf den konkreten Bedarf so gut wie möglich flexibel reagieren (fließende Übergänge in den Betreuungsformen).

Kernstadt:

Fast alle Einrichtungen der vorschulischen Bildung und Betreuung haben Kapazitätsreserven. Für das Stadtgebiet Nord einschließlich Lotzdorf bestehen Kapazitätsmängel (siehe Einrichtung Spatzenland), die durch die Entwicklung des Wohngebietes „Am Sandberg“ verstärkt werden.

Aufgrund der stagnierenden Geburtenzahlen in den letzten 10 Jahren ist der Hort-Bedarf, insbesondere im Hort-Süd, drastisch gesunken. Über den Weiterbestand dieser Einrichtung ist nachzudenken.

#### OT Liegau-Augustusbad:

Auch für den OT Liegau-Augustusbad bestehen Kapazitätsmängel (insbesondere Hort für benachbarte Grundschule), jedoch ist der derzeitige Standort ausbaufähig. Die Einrichtung der AWO in Liegau-Augustusbad sollte, aufgrund der städtebaulichen und funktionalen Defizite, mittelfristig erneuert werden.

#### OT Großerkmannsdorf:

Die Kindertageseinrichtung am Ringweg deckt den Flächenbedarf auch unter Beachtung der künftigen Bevölkerungsentwicklung. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.900 m<sup>2</sup> und übertrifft den erforderlichen Richtwert.

#### OT Ullersdorf:

Mitte der 90er Jahre wurde mit der Erschließung des Wohngebietes „Ullersdorf/Dresden“ das Kinderhaus (Betreuung von Kindergartenkindern / Hort) gebaut. Kapazitätsreserven sind vorhanden.

#### 4.4.1.1.2 Schulbildung

Der Stadtrat der Stadt Radeberg bestätigte am 10.05.2000 die derzeitigen Schulstandorte für Grund- und Mittelschulen bis zum Jahr 2009 / 2010. Gemäß Kreistagsbeschluss vom 05.12.2001 (0299-13/01) wurde die Verantwortung für einen Radeberger Schulnetzplan an den Stadtrat der Stadt Radeberg delegiert. Am 11.06.2002 konnte der Schulnetzplan für die Grund- und Mittelschulen der Stadt Radeberg beschlossen werden:

Standortplanung Grundschulen: 4 Grundschulen (GS)  
(einzügig in OT Liegau-Augustusbad und OT Ullersdorf und zweizügig in der Kernstadt, GS Süd und GS Mitte)

Standortplanung Mittelschulen: 2 Mittelschulen (MS)  
(MS Ludwig-Richter bis 2008/2009 einzügig, ab 2009/2010 zwei MS Pestalozzi-MS und Ludwig-Richter-MS mit einer Außenstelle)

Das vorhandene Angebot der Gemeinbedarfseinrichtungen / Bildungseinrichtungen ist insbesondere zu erweitern um Einrichtungen zur Talentförderung. Folgende Einrichtungen sind bereits vorhanden: Angebote der Volkshochschule, Musikschule Fröhlich sowie die Außenstelle der Kreismusikschule Kamenz und Musikschule Herrmann.

Für die weitere Entwicklung werden keine neuen Flächen ausgewiesen, da mit dem alten Kulturhaus, dem Bahnhofsgebäude und z.B. dem Gebäude der Außenstelle des Gymnasiums (Kirchstraße 3) ausreichende Räumlichkeiten vorhanden sind, die aktiviert werden können.

**Primärbereich: Grundschule**

<b>Grundschule 1.-4. Schuljahr: 0,6 – 2,8 m<sup>2</sup>/EW*</b>					
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>					
Ort	Name der Einrichtung	Schülerzahlen			Bemerkungen
		01/02	02/03	09/10	
Kernstadt	Grundschule "Süd"	166	175	257	Schuljahr 2000/2001 nur eine erste Klasse (28 Kinder) eingeschult; Schuljahr 2001/2002 43 Kinder eingeschult; Turnhalle saniert
	Grundschule "Mitte"	163	159	230	Schuljahr 2000/2001 zwei erste Klassen (ca. je 20 Kinder) eingeschult; Schuljahr 2001/2002 33 Kinder eingeschult; Schulsport auf der Pulsnitzer Straße
OT Liegau-Augustusbad	Grundschule Liegau-Augustusbad	70	65	64	1-zügig: keine Turnhalle, die Deckung des Bedarfes kann im Bereich der Kindereinrichtung gedeckt werden.
OT Großerkmannsdorf	keine	---			Bedarf wird seit 50er Jahren in Ullersdorf gedeckt
OT Ullersdorf	Grundschule Ullersdorf	71	70	84	keine Turnhalle; geringer Freiraumanteil (Hof); Für die Deckung des Bedarfs an Freiflächen und Turnhalle wurde eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.
					<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 18: Schulbildung – Grundschule**

**Sekundarstufe I: Realschule / Mittelschule mit integrierten HS-Klassen**

<b>Mittelschule 5.-10. Schuljahr: 0,20 – 0,45 m<sup>2</sup>/EW*</b>				
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>				
Ort	Name der Einrichtung	Schülerzahlen		Bemerkungen
		01/02	2009/2010 2012/2013	
Kernstadt	Pestalozzi-Mittelschule	433	285 326	3-zügig (mit Außenstelle); Turnhalle (gemeinsam mit Gymnasium) am Standort Pestalozzi-straße
	Pestalozzi-Mittelschule, Außenstelle Großerkmannsdorf	171	76 89	
	Ludwig-Richter-Mittelschule	316	162 191	2-zügig, zunehmend 1-zügig; ab 2007/2008 wieder stabil 2-zügig; Erweiterungsbau erforderlich; Fläche vorhanden
			<b>Bedarf gedeckt</b>	

**Tabelle 19: Schulbildung – Mittelschule**

(Quelle: Erhebungen der Stadtverwaltung)

**Sekundarstufe I und II: Gymnasium**

<b>Gymnasium 5.-12. Schuljahr: 0,7 – 1,0 m<sup>2</sup>/EW oder 20.000-25.000 EW* --&gt; 2-zügig</b>				
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>				
Ort	Name der Einrichtung	Schülerzahlen		Bemerkungen
		1999/2000 2001/2002		
Kernstadt	Gymnasium Freudenberg und Gymnasium Freudenberg, Außenstelle "An der Kirche"	987	1.090	z. Zt. noch 5-zügig; konzipiert als 3-zügige Schule z. Zt. noch 5-zügig; 3-zügig; Nutzung bis 2010 geplant
	Gymnasium Freudenberg, Außenstelle Ottendorf-Okrilla	103		geschlossen
			<b>Bedarf gedeckt</b>	

**Tabelle 20: Schulbildung – Gymnasium**

(Quelle: Erhebungen der Stadtverwaltung)

**Sonderschule: Förderschule für Lernbehinderte**

<b>Förderschule: 0,10 – 0,15 m<sup>2</sup>/EW oder 20.000-25.000 EW* --&gt; 1-zügig</b> <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Ort	Name der Einrichtung	Schülerzahlen 2001/2002	Bemerkungen
Kernstadt	Förderschule für Lernbehinderte (Ferdinand-Freiligrath-Str.)	171	überregionale Einrichtung; Schüler aus 23 umliegenden Ortschaften
OT Liegau-Augustusbad	Schule für Behinderte (Wachauer Straße 30) (Epilepsiezentrum Kleinwachau e. V.)	60	überregionale Einrichtung; 75 % von außerhalb
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 21: Schulbildung – Förderschule**

(Quelle: Erhebungen der Stadtverwaltung)

**Berufsbildung / Berufsbildende Schulen:**

<b>Berufliches Schulzentrum: 0,75 – 2,00 m<sup>2</sup>/EW oder 30.000-50.000 EW*</b> <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Ort	Name der Einrichtung	Schülerzahlen 2001/2002	Bemerkungen
Kernstadt	- Kolping Berufsschulzentrum  - Berufsbildende Schule für Behinderte  - Kolping-Bildungswerk Radeberg e. V.	1172	49 Klassen  Sanierung und Erweiterungsbau 2000-2002; Neubau 3-Feldturnhalle mit 800 Zuschauerplätzen, gepl. 2006/07
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 22: Berufsbildung**

### 4.4.1.2 Sozialwesen

#### 4.4.1.2.1 Sozial- und Gesundheitsfürsorge

<b>Altenheime / Altenbetreutes Wohnen: 0,4 – 0,6 m<sup>2</sup>/EW oder 9.000 EW Einzugsbereich*</b> *Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;			
Ort	Art der Einrichtung	Betreuung	Bemerkungen
Kernstadt	Alten- und Pflegeheim Pulsnitzer Straße	70	Seniorenbetten  Eigenbetrieb der Stadt Radeberg
	Seniorenwohnanlage / Begegnungsstätte - „Am Heiderand“ F. -Freiligrath-Straße	VS  60	alten- und behindertengerechte Wohnungen (mit Sozialstation)
	Epilepsiezentrum Kleinwachau mit Wohnstation Tobiasmühle  (siehe auch Altenpflegeheime, Pkt. 4.4.1.2.1)	Diakonie 172	Neubau: 2000/2001
	Altenbetreutes Wohnen - „Am Markt“ - Pulsnitzer Straße	VS 35 30	35 Wohnungen 30 Wohnungen
	Alten- und Pflegeheim, ehem. Schule an der Waldstraße	VS ca. 40	Seniorenbetten geplant (Bauantrag 10/2001 gestellt):
			<b>Bedarf gedeckt</b> (über das Stadtgebiet hinaus)

**Tabelle 23: Altenheime / Altenbetreutes Wohnen**

<b>Altenpflegeheime / Pflegeheime: 0,2 – 0,35 m<sup>2</sup>/EW oder 35.000 EW Einzugsbereich*</b>			
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>			
<i>Ort</i>	<i>Art der Einrichtung</i>	<i>Betreuung</i>	<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	Alten- und Pflegeheim Pulsnitzer Straße	160 Plätze	Pflegebetten  Eigenbetrieb der Stadt Radeberg
	Epilepsiezentrum Kleinwachau mit Wohnstation Tobiasmühle	Diakonie 172 Plätze	Neubau: 2000/2001
	Alten- und Pflegeheim, ehem. Schule an der Waldstraße	VS 80 Plätze	Pflegebetten geplant (Bauantrag 10/2001 gestellt):
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 24: Altenpflegeheime**

Bei einem Richtwert von ca. 3% der über 65-Jährigen ergibt sich bei ca. 3.500 Einwohnern über 65 Jahre ein Bedarf von 105 Pflegeplätzen. Aufgrund der Altersstruktur wird sich der Bedarf in den nächsten Jahren noch erhöhen.

Wichtig ist es, in den einzelnen Ortsteilen weitere Betreuungskapazitäten aufzubauen und zu entwickeln. Geeignete Flächen bzw. Baulichkeiten stehen im Rahmen der Flächennutzung zur Verfügung.

<b>Altentagesstätte / Seniorentreff: 80 – 100 m<sup>2</sup>/EW oder 25.000-35.000 EW Einzugsbereich*</b>			
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>			
<i>Ort</i>	<i>Art der Einrichtung</i>	<i>Betreuung</i>	<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	Sozialstation - Pulsnitzer Str.	ASB	
	freie Begegnungsstätten - F.- Freiligrath-Str. - „Am Markt“ - Pulsnitzer Straße	VS VS AWO	
	Seniorenclub - Dr.-W.-Külz-Str. 6	AWO	
	Seniorenbüro		
	Seniorenwohnanlage „Am Heiderand“, Ferdinand-Freiligrath-Straße	VS	15 Tagespflegeplätze
OT Liegau-Augustusbad	Seniorenclub Liegau-Augustusbad (im Ortsamt)	AWO	
OT Großerkmannsdorf	Seniorentreff (Heimatstube)	VS	
OT Ullersdorf	Seniorentreff (Cafè Lissy)	VS	
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 25: Altentagesstätten / Seniorentreff**

<b>Krankenhaus: 1,00 – 1,75 m<sup>2</sup>/EW oder 50.000 EW Einzugsbereich*</b>			
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>			
<i>Ort</i>	<i>Art der Einrichtung</i>	<i>Betreuung</i>	<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	Asklepios Kliniken GmbH (Pulsnitzer Straße 60)	ASB	164 Betten
	Fachkrankenhaus für Neurologie (Wachauer Str. 59)	Epilepsiezentrum Kleinwachau e.V.	40 Betten, Spezialkrankenhaus mit überregionalen Einzugsbereich
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 26: Krankenhäuser**

<b>Sonstige soziale Einrichtungen</b>			
<i>Ort</i>	<i>Art der Einrichtung</i>	<i>Betreuung</i>	<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	Familienzentrum, Hauptstr. 23	VbFF	
	Betreutes Jugendwohnen, Talstraße 59		
	AWO-Möbellager, Steinstraße 3	AWO	
	Taubblindenheim, Pillnitzer Str. 71	Diakonie	
	Erziehungsberatungsstelle / Familienhilfe	Trägerwerk	
	Schulpsychologische Beratungsstelle	Soziale Dienste	
	Arbeitsloseninitiative		
	Kleiderkammer / Suchtberatung / Bruno- Thum-Weg 2	DRK / Blaues Kreuz	
	Radeberger Tafel	VbFF	
OT Liegau- Augustusbad	Werkstatt für Behinderte (zum Epilepsiezentrum gehörend, auf Wachauer Flur gelegen)	159 Schüler	
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 27: Sonstige soziale Einrichtungen**

Die Stadt Radeberg mit ihren Ortsteilen weist bereits ein großes Angebot an Einrichtungen der Sozial- und Gesundheitsfürsorge auf, so dass keine weiteren Flächen ausgewiesen werden müssen.

In der Einrichtung des Epilepsiezentrams des diakonischen Werkes (mit überregionaler Funktion) werden Stationen für ambulant betreutes Wohnen, Wohnstätten für Behinderte und Werkstätten angeboten.

Das Angebot ist zu ergänzen und zu erweitern auf:

- Rehabilitationseinrichtungen,
- Einrichtungen der offenen, stationären und teilstationären Behindertenhilfe.

4.4.1.2.2 Verwaltungs- und Ordnungsdienststellen

<b>Verwaltungs- und Ordnungsdienststellen</b>			
<i>Ort</i>	<i>Name der Einrichtung</i>		<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rathaus</li> <li>- Sozialamt</li> <li>- Jugendfeuerwehr / Feuerwehr (FFW)</li> <li>- Arbeitsamt</li> <li>- Staatshochbauamt</li> <li>- Polizei</li> <li>- Außenstelle des LRA / Zulassungsstelle</li> <li>- Postagenturen / Postshops</li> </ul>		
OT Liegau- Augustusbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsamt</li> <li>- Feuerwehr (FFW)</li> </ul>		
OT Großerk- mannsdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsamt</li> <li>- Jugendfeuerwehr / Feuerwehr (FFW)</li> <li>- Begegnungsstätte</li> </ul>		
OT Ullersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsamt</li> <li>- Feuerwehr (FFW)</li> <li>- Außenstelle Revierförster</li> </ul>		
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 28: Verwaltungs- und Ordnungsdienststellen**

Entsprechend der Funktion eines Mittelzentrums wäre die Ausstattung im Grundsatz zu erweitern um Behörden und Gerichte der unteren Stufe. Da derartige Ansiedlungen aber nicht geplant bzw. absehbar sind, kann ein eventueller Flächenbedarf im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes nicht genau quantifiziert werden. Eine Erweiterung in diesem Sinne ist mit dem ausgewiesenen Flächenpotential ohne Einschränkung möglich.

### 4.4.1.3 Kulturwesen

<b>Kirchliche Einrichtungen: 0,5 – 0,7 m<sup>2</sup>/EW oder 5.000 EW Einzugsgebiet*</b> *Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;			
Ort	Name der Einrichtung	Konfession / Bevölkerung	Bemerkungen
Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- evangelisch-lutherische Kirche, An der Kirche 5</li> <li>- römisch-katholische Kirche, Dresdner Str. 31</li> <li>- Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten, August-Bebel-Str. 7</li> <li>- Neuapostolische Kirche, Steinstr. 6a</li> </ul>		Friedhof vorhanden Gemeindesaal vorhanden
OT Liegau-Augustusbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindesaal (Langebrücker Straße)</li> <li>- Kirche des Epilepsiezentrum</li> </ul>		Abhaltung von Gottesdiensten (Friedhof in Radeberg)
OT Großerkmannsdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evangelische Kirche, Hauptstraße 2a</li> <li>- „Villa Gertrud“</li> <li>- römisch-katholisch geb. EW</li> </ul>	30,5 %  2%	Friedhof vorhanden
OT Ullersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Gemeindesaal vorhanden; seelsorgerische Betreuung in Nachbarortsteilen</li> </ul>		kein Friedhof (→ Pfarramt Weißig)
			<b>Bedarf gedeckt</b>

**Tabelle 29: Kirchliche Einrichtungen**

<b>Kulturelle / sonstige Einrichtungen: 0,6 – 1,0 m<sup>2</sup>/EW*</b>			
<i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>			
<i>Ort</i>	<i>Name der Einrichtung</i>	<i>Träger</i>	<i>Bemerkungen</i>
Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtinformation / Bürgerbüro</li> <li>- Galerie im Rathaus</li> <li>- Saal im Rathaus</li> <li>- Stadtbibliothek / Galerie</li> <li>- Sternwarte</li> <li>- Schloss Klippenstein mit Stadtmuseum</li> <li>- Bürgerhaus</li> <li>- historischer Ball- und Veranstaltungssaal Kaiserhof</li> <li>- Jugendclubs (Schillerstraße und Bürgerhaus / „Splash, „Oase“)</li> <li>- ehem. Kulturhaus</li> <li>- Bahnhofsgebäude</li> </ul>	Stadt Stadt Stadt Stadt Vereinsarbeit Stadt  Stadt / Vereine privat  Stadt  Stadt Stadt	41.590 Medien, 2.557 Benutzer  Veranstaltungsservice verstärken, Gemeinbedarfseinrichtung per Vertrag  zur Zeit nicht genutzt
OT Liegau-Augustusbad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heimatstube Liegau-Augustusbad</li> <li>- Bibliothek</li> <li>- Jugendclub</li> <li>- Silberdiele / ehem. Rittergut</li> </ul>	Vereinsarbeit  Stadt AWO	
OT Großerkmannsdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heimatstube Großerkmannsdorf</li> <li>- Bibliothek</li> </ul>	Vereinsarbeit Stadt	
OT Ullersdorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugendclub, Dorfstraße 29</li> </ul>	Vereinsarbeit	
			<b>Bedarf nicht gedeckt</b>

**Tabelle 30: Kulturelle und sonstige Einrichtungen**

Kernstadt:

Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Literatur- und Medieneinheiten ist für die gesamte Stadt gewährleistet. Hinsichtlich der kulturellen Einrichtungen bestehen Defizite (Mehrzweckhalle, Theater, Kino, Diskothek u. a.), um den Ausstattungsgrad eines Mittelzentrums zu erreichen.

Der Bau des Bürgerhauses und die Sanierung des Kaiserhofes mit seinem historischen Ballsaal lassen eine Entlastung erkennen. Im Hotel Sportwelt stehen außerdem Tagungsräume zur Verfügung. Mit dem ehemaligen Kulturhaus, dem Deutschen Haus auf der Bahnhofstraße oder dem Bahnhofsgebäude wären für die Entwicklung eines reichen Kulturlebens ausreichend Gebäude bzw. Flächen zum Ausbau und zur Nutzung verfügbar.

Die Jugendclubs in Radeberg und den Ortsteilen werden als Begegnungsstätten der Jugend betrieben und stehen für spezielle Jugendveranstaltungen zur Verfügung.

Für den OT Großerkmannsdorf stehen der Multifunktionsraum der Mittelschule sowie die Heimatstube und die Wehrbaude für das kulturelle Leben zur Verfügung.

Hier, wie auch in den Ortsteilen Ullersdorf und Liegau-Augustusbad sind mit der Entwicklung von künftigen Gemeindezentren auch weitere Begegnungsstätten und kulturelle Einrichtungen zu schaffen. In Liegau-Augustusbad und Ullersdorf reichen die vorhandenen Räumlichkeiten und Säle in den privaten bzw. gemeindeeigenen Gasthöfen aus.

Der Ausbau der Kramerwiese als zentraler Festplatz wird weitere Möglichkeiten für kulturelle Großveranstaltungen bieten. Aufgrund des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung (insbesondere Lärm) ist die Betreibung des Platzes nur mit Einschränkungen möglich.

#### **4.4.2 Annahmen zum Flächenbedarf**

Wie bereits in den vorangegangenen Punkten dargestellt, ist es nicht erforderlich, außer der Fläche Kramerwiese, weitere Bauflächen für neue kulturelle Einrichtungen auszuweisen. Die für ein Mittelzentrum entwickelbare Ausstattung ist aus heutiger Sicht im Bestand realisierbar.

#### **4.4.3 Leitsätze**

- Die künftige Aufgabe besteht neben der Verwirklichung von bereits abgestimmten Planungen vor allem darin, den vorhandenen Bestand an Einrichtungen zu pflegen und gegebenenfalls am Standort zu ergänzen. In der Regel kann damit die Qualität der Einrichtungen bedarfsgerecht entwickelt werden.
- Die vorhandenen und ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind zu sichern. Die gemessen an den tatsächlichen Bedürfnissen und an den Funktionen eines Mittelzentrums noch fehlenden Einrichtungen sollten auf Bestands- bzw. Vorratsflächen des Gemeinbedarfs bzw. auf gewerblichen Bauflächen untergebracht werden. Dies betrifft u. a.:
  - Multifunktions-Turnhalle mit Zuschauereinrichtung auf der Fläche am Berufsschulzentrum,
  - Hallenbad im Bereich der Fläche des Stadtbades bzw. an Standortvarianten (zugeordnet Standort Rathenaustraße oder Komplex Sportwelt Badstraße).
- Das ehemalige Kulturhaus „Maxim Gorki“ sollte für eine multifunktionale Nutzung erhalten werden (Entwicklung mit dem Stadtpark Gelbke-Hain).
- Für Freilichtveranstaltungen, Zirkus u. a. ist die Kramerwiese als Bestandteil der Entwicklung eines Stadtparkes Röderaue funktionsfähig auszubauen.
- Auch in den Ortsteilen bestehen Infrastrukturen, die der Grundversorgung dienen.
- In allen Ortsteilen ist die wohnnahe Versorgung und Betreuung qualitativ auszubauen. Die Herausbildung von Ortsteilzentren, welche wichtige Funktionen der Ortsteile wie Vereinshaus, Begegnungsstätte, „Haus der 1000 Dinge“ u. a. aufnehmen, ist anzustreben. Dies wäre neben anderen Varianten möglich:
  - Großerkmannsdorf: die Fläche des Gutes Schäfer,
  - Liegau-Augustusbad: die Fläche des ehemaligen Rittergutes,
  - Ullersdorf: die Fläche am Dorfteich.

- Vor allem die Säle der Gasthöfe in den Ortsteilen sollten für die Entwicklung zu kulturellen Zentren gesichert werden.

## **4.5 Verkehr**

### **4.5.1 Ausgangslage**

Radebergs zentralörtliche Funktion ist historisch begründet mit seiner günstigen Lage an überregionalen Verkehrswegen. Radeberg mit seinen Ortsteilen ist als Knotenpunkt von 6 Staatsstraßen in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

<i>Straßen-Nr.</i>	<i>Strecke (Route)</i>	<i>Entfernung</i>
S 95	Radeberg – Pulsnitz – Kamenz	22 km
S 95	Radeberg – Dresden (B 6)	12 km
S 158	Radeberg – Großröhrsdorf – Bischofswerda	24 km
S 159	Radeberg – Arnsdorf – B 6	9,5 km
S 177	Radeberg – Pirna	23 km
S 177	Radeberg – Ottendorf-Okrilla – Radeburg	22 km
S 180	Radeberg – Langebrück – Klotzsche (S 59)	11 km
S 181	Radeberg, OT Großerkmannsdorf (S 177) – Dresden (Bühlau) (B 6)	6 km
K 9206	Radeberg OT Ullersdorf (S 181) – K 6206 (weiterführend Dresden (B 6))	2,5 km
K 9253	Radeberg (S 159) – Arnsdorf OT Kleinwolmsdorf	3 km
K 9256	OT Großerkmannsdorf (S177) – Arnsdorf (S159)	6 km
K 9257	Radeberg OT Liegau-Augustusbad (S 180) – S 177 (über S 177 weiterführend nach Ottendorf-Okrilla (B 6))	6,5 km

**Tabelle 31: Verbindungsachsen Straßenverkehr**

Das gesamte Verkehrsaufkommen in Radeberg wird durch den Quell- und Zielverkehr (QZV) und vor allem durch den Durchgangsverkehr bestimmt. Der Anteil des Durchgangsverkehrs sowie des Quell- und Zielverkehr muss durch eine neue Verkehrszählung aktualisiert werden.

In den Spitzenbelastungszeiten des überörtlichen Durchgangsverkehrs sind die Ortsdurchfahrten der S 177 und der S 95 erheblich überfordert. Insbesondere genügen die Knotenpunkte der Staatsstraßen den Anforderungen im innerstädtischen Netz nicht.

Das historische Radeberger Ortszentrum ist für den örtlichen Durchgangsverkehr wieder verstärkt geöffnet worden. So wurde den Bestrebungen des örtlichen Gewerbevereins zur Anziehung der Kunden in die Innenstadt Radeberg entsprochen. Defizite in einer ausreichenden Parkraumversorgung in den Randbereichen des Zentrums sind festzustellen. Insbesondere gilt dies für die gestalterische und funktionale Qualität der Flächen.

#### **4.5.2 Entwicklungstendenzen**

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes beeinflusst in wesentlichem Maße die Entwicklungsbedingungen der Stadt (Erreichbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete, Handel). Insgesamt werden erhebliche Maßnahmen notwendig, um die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu erhöhen. Dreh- und Angelpunkt werden dabei die Ortsdurchfahrten der beiden Staatsstraßen S 177 und S 95 sein, insbesondere die Lösung der Ortsumgehung im Zuge der S 95 (Südspange). Ansonsten würde der Verkehr bei einer prognostizierten Verdreifachung zusammenbrechen (siehe Studie von DDC zur Ortsumgehung Radeberg). Die Prioritäten liegen dabei in der Sanierung und im Ausbau des bestehenden Netzes und der unumgänglichen Ergänzung des Straßennetzes (Umgehungsstraße).

Darüber hinaus sind aber auch verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwertes erforderlich. Eine solche Maßnahme erfolgte mit Wirkung vom 01.01.2002 mit der Abstufung der Badstraße und der Aufstufung der Christoph-Seydel-Straße als S 177. So könnte z.B. im Ortsteil Liegau-Augustusbad durch Abstufung der S 180 die Verkehrsbelastung reduziert werden, da die verbesserte Autobahnanbindung des Flugplatzes Dresden-Klotsche die entsprechende Alternativlösung ist.

Auch die Bedeutung des ÖPNV wird in Zukunft steigen. Ein attraktiveres Angebot ist unbedingt anzustreben, um den motorisierten Individualverkehr in Grenzen halten zu können. Dem entspricht das Vorhaben des Verkehrsverbundes Obere Elbe, durch Ausbau der Übergangsstelle Radeberg, den Bereich vor dem Radeberger Bahnhof zu einem attraktiven Umsteigezentrum auszubauen. Die Realisierung erfolgt in den Jahren 2005/2006.

Das Wachstum des ortsinternen Verkehrs sollte durch den Ausbau des Fahrradwegenetzes weiter reduziert werden.

Zusammenfassend sind die Entwicklungsziele wie folgt zu beschreiben:

- Die Entlastung des städtischen Netzes vom Durchgangsverkehr (insbesondere Lastverkehr) durch den Bau der Ortsumgehung S 177 einschließlich der Südspange S 95 ist zu sichern.
- Durch Realisierung der Übergangsstelle Radeberg des ÖPNV sind die Verflechtungen sowohl innerhalb der Gesamtstadt als auch und vor allem mit den Nachbargemeinden auszubauen. Insbesondere sollte damit die Anbindung an das Oberzentrum Dresden verbessert werden (S-Bahn-Anschluss / Bahnhofsgebäude: „Übergangsstelle mit Park & Ride“).
- Die Ergänzung des Verkehrsnetzes durch ein geschlossenes Fahrradwegenetz und die Verbesserung der Fußwegeverbindungen und deren Übergänge ist zu sichern.
- Die Anbindung aller Ortsteile an die Stadtbuslinie (vor allem dann Anbindung an die S-Bahn in der Kernstadt Radeberg) ist zu prüfen.
- Eine Verbesserung der Verkehrssicherheit an den Hauptschulwegeverbindungen ist vorzunehmen.

#### **4.5.3 Annahmen zum Flächenbedarf**

Neue Verkehrsflächen werden durch die als Neutrassierung von Staats- bzw. Bundesstraßen geplante Ortsumgehung gebraucht. Der Flächenbedarf der in der Innenstadt auszubauenden Stell- und Parkplätze wurde für das Sanierungsgebiet konzipiert und kann derzeit noch nicht weiter quantifiziert werden. Dagegen nimmt der qualitative Ausbau der vorhandenen Verkehrswege in allen Ortsteilen vergleichsweise nur unwesentlich weitere Flächen in Anspruch.

Die Trasse des Neubaus der S 177 (Ortsumgehung Radeberg / Großerkmannsdorf) wird im Flächennutzungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt (siehe auch **Anlage A17**). Planungsträger ist der Freistaat Sachsen, Straßenbauamt Meißen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde per 13.07.2004 gefasst.

Der Ausbau des Verkehrsknotens Dresdner Str. / Heidestraße ist eine wesentliche Voraussetzung für eine funktionsfähige Anbindung der S 95 an die Umgehungsstraße S 177.

## 4.6 Technische Infrastruktur

Die Grundpfeiler der städtischen technischen Infrastruktur werden gebildet durch:

### **Abwasser**

GEWA Radeberg  
An den Dreihäusern 14  
01454 Radeberg

Städtische Eigenbetriebe

### **Trinkwasser**

Trinkwasserzweckverband „Bischofswerda-Röderaue“  
Sitz Bischofswerda, Geschäftsstelle Radeberg  
An den Dreihäusern 14  
01454 Radeberg

Körperschaft des öffentlichen  
Rechts

### **Energieversorgung**

ENSO Strom AG  
01900 Großröhrsdorf  
Siemensstraße 1

Konzessionsvertrag

### **Gasversorgung**

ENSO Erdgas GmbH  
PF 360104  
01221 Dresden

Konzessionsvertrag

### **Telekommunikation**

Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung  
01097 Dresden  
Fritz-Reuter-Str. 32-34

Konzessionsvertrag

### **Öffentliche Beleuchtung**

verwaltungsgelenkt, 2jährige  
Betriebsführungsverträge

### **Wärmeversorgung (Fernwärme)**

WVR Wärmeversorgung GmbH Radeberg  
Flügelweg 57  
01454 Radeberg

stadteigene Gesellschaft



#### **4.6.1.2 Fernwärme**

Das städtische Unternehmen WVR Wärmeversorgung GmbH Radeberg betreibt die Wärmeerzeugeranlagen und die Netze in der Stadt Radeberg. Es gibt zwei Fernwärmeversorgungsgebiete mit Anschluss- und Benutzungszwang für die Kernstadt Radeberg:

- Südvorstadt: Robert-Blum-Weg, Juri-Gagarin-Straße, Schillerstraße, Flügelweg, Richard-Wagner-Straße (1518 WE, 83 EH/RH),
- Südvorstadt: Heidestraße, Forststraße, Waldstraße, Elsa-Fenske-Straße (680 WE).

Außerdem existieren noch die Versorgungsgebiete Pestalozzischule / Röderstraße (190 WE) Grundschule Süd / Schönfelder Straße (84 WE), Pulsnitzer Straße / Bürgerhaus / Turnhalle und Markt / Rathaus (Bibliothek).

Des weiteren gibt es ein privates Unternehmen, welches das Gewerbegebiet Heidepark und Bereiche des Robert-Blum-Weges mit Fernwärme versorgt.

Eine wesentliche Erweiterung des Fernwärmenetzes wird im Planungszeitraum nicht angestrebt.

#### **4.6.1.3 Elektroenergie**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über das vorhandene, auf den industriellen Bedarf der Vergangenheit abgestimmte Netz der ENSO Strom AG (ENSO). Die 110kV-Zuführung erfolgt über ein Umspannwerk im Bereich Heidestraße / Heinrich-Gläser-Straße. Eine ausreichende Versorgung der Stadt ist damit gewährleistet. Von einem umfangreichen Erneuerungsbedarf im Netz kann allerdings ausgegangen werden.

Künftig notwendig werdende Anlagen können vom Betreiber zum derzeitigen Stand nicht bekannt gegeben werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) sind diesbezüglich notwendige Erweiterungen darzustellen. Die vorhandenen 110kV-Leitungen sind nachrichtlich im Beiplan „Technische Infrastruktur“ übernommen worden.

## **4.6.2 Wasserversorgung**

### **4.6.2.1 Trinkwasser**

Das Planungsgebiet ist (größtes) Mitglied des ortsansässigen Trinkwasserzweckverbandes „Bischofswerda - Röderaue“. Das ehemals städtische Versorgungsnetz der Trinkwasseranlagen wurde dem Trinkwasserzweckverband „Röderaue“ übergeben. Dieser hat sich mit dem Zweckverband „Wasserversorgung - Bischofswerda“ vereinigt. Seit dem 03.03.2006 besteht der Trinkwasserzweckverband „Bischofswerda - Röderaue“. Der Verband ist zuständig für die Wassergewinnung, die Aufbereitung, den Zukauf und die Verteilung des Trinkwassers bis zum Endverbraucher. Das ehemals städtische Trinkwassernetz der Stadt Radeberg hat eine Ausdehnung von 85,8 km.

#### **Kernstadt:**

Nach Aussagen des Verbandes kann der Wasserbedarf der Bevölkerung im Versorgungsgebiet auch unter Annahme einer leicht wachsenden Bevölkerungszahl abgedeckt werden. Allerdings sind Aussagen zur Deckung des Wasserbedarfes von Gewerbe- und Industriebetrieben erst nach Vorlage detaillierter Angaben zur Art der sich ansiedelnden Unternehmen und des Wasserbedarfes möglich.

Innerhalb des Ortsnetzes des Versorgungsgebietes kann es zu unzureichenden Druckverhältnissen im Bereich der Radeberger Innenstadt und zu Problemen der Wasserverteilung kommen. Die Sanierung des Trinkwassernetzes ist im Rahmen eines mittel-/langfristigen Konzeptes Abwasser / Trinkwasser / Straße bis 2010 geplant:

- um den wachsenden Bedarf an Trinkwasser zu erfüllen und
- überalterte Leitungsabschnitte auszutauschen.

#### **OT Liegau-Augustusbad:**

Ein großer Teil der Siedlungsfläche von Liegau-Augustusbad wurde bis 1996 mit den Abwasserkanalbaumaßnahmen auch trinkwasserseitig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Erschließung des Gebietes Langebrücker Straße, Forststraße, Radeberger Straße, Parkstraße und Leichenweg erfolgte in den Jahren 2001/2002. Damit verbleibt nur noch ein geringer Teil des Ortsteiles in der Eigenversorgung durch grundstückseigene Brunnen.

Es ist zu sichern, dass im Planungszeitraum alle Grundstücke des OT Liegau-Augustusbad einen Anschluss an das Trinkwassernetz erhalten.

#### **OT Großerkmannsdorf:**

Der Ortsteil Großerkmannsdorf ist trinkwasserseitig vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen und direkt mit dem Radeberger Netz verbunden. Aufgrund der geodätischen Höhenverhältnisse können Druckschwankungen in der Versorgung nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung der Siedlung Rossendorf ist

abhängig von der nicht vom Verband beeinflussbaren Kapazität vorgelagerter Überleitungsanlagen der Stadt Dresden.

#### OT Ullersdorf:

Der Ortsteil Ullersdorf ist trinkwasserseitig vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen und direkt mit dem Radeberger Netz verbunden. Im Ortsteil wird das Leitungsnetz Schritt für Schritt im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen im Straßenbau erneuert worden.

### **4.6.2.2 Abwasser**

Die Stadt Radeberg mit ihren Ortsteilen ist größtes Mitglied des ortsansässigen Abwasser-  
teilzweckverbandes (AZV) „Obere Röder“. Die Stadt ist Eigentümer des Entsorgungsnetzes  
und der Anlagen in der Stadt und betreibt diese als Eigenbetrieb (Betriebsführungsvertrag mit  
dem Abwasserzweckverband „Obere Röder“).

Der AZV „Obere Röder“ kann die Auswirkungen möglicher gewerblicher Ansiedlungen auf dem  
Gebiet der Stadt Radeberg erst nach Vorlage detaillierter Angaben zur Art der sich  
ansiedelnden Unternehmen treffen.

Die Kapazität der Abwassereinrichtungen des AZV ist für die prognostische Entwicklung  
ausreichend. Spezielle Industrie- bzw. Gewerbeansiedlungen mit hohem bzw. spezifischem  
Abwasseranfall sind gesondert zu behandeln.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Planungs- bzw. Potentialflächen sind an die Ver-  
und Entsorgungsnetze angeschlossen.

#### Kernstadt:

Die Stadt Radeberg beauftragte 1993 / 1994 das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft,  
Umwelttechnik und Infrastruktur GmbH, Dresden (GKW Ingenieure) mit der Erarbeitung einer  
Konzeption der Sanierungsmaßnahmen des Kanalnetzes der Stadt Radeberg, welche im  
Rahmen der Verlegung der Abwasserzweckverbandssammler erforderlich werden. Außerdem  
wurde vom gleichen Büro ein Generalentwässerungsplan für das Stadtgebiet erarbeitet.

Das Schmutzwasser wird in weiten Teilen des Stadtgebietes über eine Mischkanalisation der  
Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes "Obere Röder" in Lotzdorf zugeführt.  
Der Neubau dieser Kläranlage nach modernsten technischen Kriterien sichert nun auch für die  
künftige Entwicklung der gesamten Stadt eine hohe Qualität der Abwasserbehandlung.

Die Stadt Radeberg mit ihren Ortsteilen verfügt über 101 km Kanalnetz im Mischsystem, von  
denen ca. 24,8 km in die Zustandsstufe IV einzustufen sind. Alle neu entstandenen Wohn- und  
Gewerbegebiete wurden im Trennsystem erschlossen. Die Gebiete Heiderand, Friedrichsthal  
und Kleinwolmsdorfer Straße sind bisher nicht an die Kläranlage angeschlossen.

Da die Bodenstrukturen auf dem Stadtgebiet in großen Abschnitten eine beschränkte  
Versickerung des Oberflächenwassers zulassen, ist Schritt für Schritt das Trennsystem weiter  
auszubauen. An den Einbindepunkten der Stadtkanäle in die Verbandsleitung (z.B. Sammler 3

entlang des Goldbaches, Südstadt) wurden Rückhaltebauwerke errichtet, um die Funktionsfähigkeit des bestehenden Netzes zu gewährleisten.

Für die kommenden Jahre sind jährliche Investitionen von mindestens 1,5 Millionen € erforderlich, um das Kanalnetz zu sanieren und hydraulische Schwachstellen (z. B. Güterbahnhofstraße) zu beseitigen. Bis zum Jahr 2015 sollen alle bisher nicht an die Kläranlage angeschlossenen Baugebiete angeschlossen sein.

#### OT Liegau-Augustusbad:

Der Ortsteil Liegau-Augustusbad ist in großen Teilen 1996-1998 an das zentrale Abwassernetz der Gemeinschaftskläranlage Lotzdorf angeschlossen worden.

Die Erschließung des Gebietes Langebrücker Straße, Forststraße, Radeberger Straße, Parkstraße und Leichenweg erfolgte in den Jahren 2001/2002.

In der weiteren Planung sind die Siedlungsteile Waldstraße, Radeberger Straße / Am Feldhaus sowie die Grundmühle anzuschließen. Für die Radeberger Straße / Am Feldhaus ist eine dezentrale Entsorgung vorgesehen, da die topografische Lage einen Anschluss an das zentrale Netz nicht ermöglicht.

#### OT Großerkmannsdorf:

Die Abwässer des Ortsteiles Großerkmannsdorf werden über Anschluss-Sammler des Zweckverbandes in die neue Kläranlage in Radeberg / Lotzdorf geleitet.

Kleinerkmannsdorf wurde im Jahre 1999 mittels Druckleitung an den Hauptort angeschlossen. Die Siedlung Rossendorf entsorgt in die bestehende Kläranlage im Institutsgelände des Forschungszentrums Rossendorf. Die Kapazität dieser Kläranlage ist bei künftigen Entwicklungen im Bereich „Rossendorfer Siedlung“ abzuklären.

Damit ist der gesamte Ortsteil einschließlich des Wohngebietes Bergsiedlung (am Netz Ullersdorf) bis auf einzelne Objekte im Außenbereich an das Abwassernetz angeschlossen.

#### OT Ullersdorf:

Der Ortsteil Ullersdorf ist weitgehend an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Gebiet „Ullersdorfer Mühle“, wird über eine Druckleitung über das Radeberger Netz entsorgt.

### **4.6.2.3 Niederschlagswasser**

Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken selbst versickert oder weitgehend ungeordnet der Vorflut zugeführt wird, wird es über die Mischkanalisation mit erfasst. Nur in Neubaugebieten ist ansatzweise eine Trennkanalisation vorhanden. Anlagen zur Rückhaltung von Schadstoffen (Leichtstoffabscheider) sind bisher nur im Zusammenhang mit den seit 1990 neu erschlossenen Wohn- und Gewerbegebieten gebaut worden.

Im OT Liegau-Augustusbad erfolgt die Straßenentwässerung durch Drainageentwässerungen im Straßenkörper.

### **4.6.3 Abfallbeseitigung**

Die gesamte Abfallbeseitigung liegt heute in der Zuständigkeit des Kreises Kamenz. Im Rahmen der kreislichen Müllentsorgungskonzeption werden in der Gesamtstadt keine Deponieflächen benötigt, so dass sich aus diesem Infrastruktursektor keine weiteren Anforderungen an die Flächennutzungsplanung ergeben.

Die örtliche Abfallentsorgung wird durch die Firma Radeberger Stadtentsorgung K. Nehlsen GmbH durchgeführt. Am Firmensitz befindet sich auch eine Bandsortieranlage zur Trennung von Recyclingmaterial sowie die Sortierung von DSD-Materialien.

Mit dem weiteren Ausbau der Kläranlage in Lotzdorf wurde im Juni 1999 eine Biogasanlage zur Verarbeitung von Bio-Abfällen und der Klärschlammaufbereitung eingeweiht.

### **4.6.4 Kommunikationswesen**

Die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit allen derzeit relevanten und künftig denkbaren Möglichkeiten der Telekommunikation gilt als wichtige Voraussetzung für die Konkurrenzfähigkeit einer Stadt. Bedarfsdeckend werden deshalb im Beiplan „Technische Infrastruktur“ in den einzelnen Ortsteilen dargestellt:

- Flächen / Anlagen der Telekommunikation (Sendemasten, Ortsvermittlungsstationen)
- Richtfunkstrecken (D2-Netz).

Durch umfangreiche Netzerweiterungen der Deutschen Telekom AG, die Verlegung von Kabelkanalanlagen, den Bau der digitalen Ortsvermittlungsstation (1994) Dresdener Straße (Kernstadt) wurde der Versorgungsgrad in allen Ortsteilen erheblich verbessert.

Im OT Großerkmannsdorf steht ein ehemaliger Funkmessturm, den die Fa. vodafone Mobilfunk GmbH nutzt. Im Beiplan „Technische Infrastruktur“ sind die Richtfunkstrecken für das D2-Netz eingetragen. In den gekennzeichneten Schutzbereichen sind bauliche Entwicklungen mit den Betreibern der Richtfunkstrecken immer vorab abzustimmen:

- vodafone D2 GmbH, NL Ost, Meißner Straße 79, 01445 Radebeul
- T-Mobile Deutschland GmbH, Rosa-Luxemburg-Straße 16, 04103 Leipzig
- e-plus Mobilfunk GmbH, E-Plus-Platz 1, 40403 Düsseldorf
- O2 Mobilfunk GmbH

In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan-Ebene) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen zu planen.

#### **4.6.5 Öffentliche Straßenbeleuchtung**

Die Stadt verfügt mit ihren Ortsteilen über ein qualifiziertes Netz der öffentlichen Beleuchtung, welches seit 1990 im Zuge von Straßenerneuerungs- und Straßensanierungsmaßnahmen ausgebaut und erneuert wurde.

Bereits 1988 wurde begonnen, das Netz auf sparsame Natriumdampflampen umzustellen. Zur Zeit werden durch die Stadt 2.234 Brennstellen betrieben und betreut. Im Zuge der weiteren Straßensanierung ist das Netz schrittweise zu erneuern. Nachholbedarf besteht vor allem in der Südstadt der Kernstadt Radebergs, der Innenstadt sowie dem Ortsteil Ullersdorf und der Hauptstraße in Liegau-Augustusbad.

#### **4.6.6 Leitsätze**

- Ausreichende technische Ver- und Entsorgung sind entscheidende Parameter für die geordnete städtebauliche Entwicklung in den Ortsteilen. Sie sind außerdem der Hauptausgabeposten der städtischen Haushalte. Damit sind die technischen Netze Schwerpunkt der Stadtentwicklung.
- Die Trinkwasserversorgung ist durch den zügigen Austausch der niederen Druckzone in Radeberg – Innenstadt sowie der nicht den Standards entsprechenden Versorgungsleitungen in einigen Abschnitten der Stadt Radeberg und des OT Ullersdorf weiter zu stabilisieren.
- Neben der Erneuerung der über 90 Jahre alten Kanäle in der Südstadt und dem Stadtzentrum ist der Beseitigung von hydraulischen Schwachstellen im Abwassernetz größere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Gebiete Friedrichsthal, Am Heiderand (Radeberg) und Ullersdorfer Mühle sind mittelfristig an zentrale Kläranlagen anzuschließen. Ebenso sind Kleinkläranlagen, Absatz- und Ausfaulanlagen entsprechend der Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Kläranlage außer Betrieb zu nehmen.
- Die digitale Erfassung und Überwachung der Netze ist dringend aufzubauen.
- Der Nachholbedarf bei verschiedenen Netzen ist durch mittel- und langfristige Planungen weiter abzubauen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten der Medien den Anforderungen der Planungen des Flächennutzungsplanes gerecht werden können.

## **4.7 Grün- und Sportflächen**

### **4.7.1 Ausgangslage**

Dem Menschen steht immer mehr Freizeit zur Verfügung, was eine sich ständig verändernde Freizeitumwelt, veränderte Erholungsansprüche und - Möglichkeiten und damit auch eine sich ändernde Qualität und Struktur der öffentlichen Grünflächen bewirkt. Auch im Hinblick auf zunehmende Versiegelung durch weitere Baumaßnahmen gewinnen öffentliche Grünflächen weiter an Bedeutung. Eine freizeitgerechte Umwelt wird in zunehmendem Maße zum Bewertungsmaßstab eines Wohnortes werden. Die Qualität des Mittelzentrums Radeberg wird also auch durch seine Freiflächen sowie Sport- und Spielflächen bestimmt.

Die Grünstrukturen werden geprägt durch den Verlauf der Großen Röder und Zufluss der Schwarzen Röder sowie vor allem durch die Bachtäler des Goldbaches, des Hofgrundbaches und durch die Randlagen der großen Waldgebiete Dresdner Heide, Landwehr und Karswald. Entlang dieser Strukturelemente bestehen und entwickeln sich öffentliche Grün- und Parkflächen und private Grünflächen.

Wesentlich für die Qualität der Innenstadt ist ein relativ hoher Grünanteil und Gehölzbestand trotz dichter Bebauung. Auffällig an den Grün- und Freiflächen in der Stadt Radeberg ist der historisch bedingte hohe Anteil der Kleingärten (68 ha von 144 ha). Radeberg war Ersatzstandort für fehlende Kleingärten in Dresden, so dass ein erheblicher Anteil der Kleingärtner (Kleingartenanlage an der Dresdner Straße) aus Dresden kommt.

An Sport- und Spielflächen sowie an den wohnungsnahen Freiflächen wurden in den letzten Jahren bis dato bestehende erhebliche Mängel in der qualitativen Ausstattung und der Sicherheit durch umfangreiche Sanierungs- und Ergänzungsmaßnahmen (siehe Fördermaßnahme bei der Wohnbau GmbH in der Südstadt) behoben:

### Kernstadt:

#### Öffentliche Grünanlagen

- Bereich „Eselstrappen“ mit Schlittschuhteich, Rodelbahn und kleinem Sportplatz
- Röderaue zwischen Stolpener Straße und Dr.-Albert-Dietze-Straße mit Kramerwiese
- Birkenwäldchen (an der Pulsnitzer Straße) 1993 Grundsanie rung
- Schlossgarten Historische Altlastenerkundung und Grundsanie rungsmaßnahmen, Teichsanie rung
- Volkspark im stadtnahen Teil des Hüttertales zwischen Schlossmühle und Hüttermühle
- Gelbkehain (Park am ehemaligen Kulturhaus) 1992/93 Grundsanie rung
- Stadtpark Süd am Silberbach Aufräumarbeiten/Neuanlage 1998-2000
- Alter Friedhof und Anlage am Gemeindehaus, Innenstadt Grundsanie rung, Geräteausstattung
- alter Stadtpark August-Bebel-Straße 1992/93 Grundsanie rung
- Goldbachgrund zwischen Flügelweg und Goldbacht eich sowie zwischen Heidestraße und Heinrich-Gläser-Straße Ausbau und Sanie rung 1999-2000, z. T. Beräumung

#### Wohnungsnaher Freiraum

- Wohngebiet Schillerstraße / Ferdinand-Freiligrath-Straße 1994/95 Grundsanie rung
- Wohngebiet Heidestraße / Waldstraße 1994/95 Grundsanie rung

Öffentliche Parkanlagen sind nur z. T. durch Grünzüge vernetzt. Wesentliche Landschaftsteile sind denaturiert, insbesondere sind Bäche streckenweise verrohrt:

- Goldbach - Ortslage Großerkmannsdorf,
- Goldbach - zwischen Eisenbahngleis Radeberg und Mündung Große Röder,
- Silberbach zwischen Juri-Gagarin-Straße und Ferdinand-Freiligrath-Straße,
- Hofegrundbach ab Kamenzer Straße bis vor Christoph-Seydel-Straße

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der Grün- und Freiflächen durchgeführt. Hierauf wird wegen der Einzelheiten verwiesen.

### OT Liegau-Augustusbad:

Im OT Liegau-Augustusbad liegen die Attraktionen für Tourismus und insbesondere Naherholung zur Zeit ausschließlich in den landschaftlichen Potentialen (Randlage, Übergangsbereich Dresdner Heide). Während vor dem zweiten Weltkrieg ein dichtes Netz von Angeboten im Bereich von Freizeit und Erholung gegeben war, hat sich hier eine deutliche Verschlechterung ergeben: Der Kurbetrieb des Augustusbades ist seit Ende des zweiten Weltkrieges eingestellt worden. Die Grundmühle als Eingangstor zum Seifersdorfer Tal mit attraktiver Gastronomie ist inzwischen zum reinen Wohnareal umgewandelt. Das attraktive Freibad und seine Anlagen sind in den sechziger und siebziger Jahren kontinuierlich demontiert, das Becken mit Bauschutt verfüllt und die ehemalige Liegewiese bebaut worden.

Das Angebot an Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen bedarf somit dringend einer Erweiterung. Zum einen sollten in Ergänzung zum vorhandenen Sportplatz Flächen für Sport- und Freizeitnutzung (Fußballplatz, Bolzplatz, Tennisplätze etc.) zur Verfügung gestellt werden, deren Betrieb und Unterhaltung auch über private Träger gesichert werden könnte.

Im Rahmen der innergemeindlichen "Arbeitsteilung" eignet sich der Ortsteil Liegau-Augustusbad allerdings vorrangig für die "sanfte" landschaftsorientierte Erholung und Freizeitgestaltung. Sport- und Freizeitanlagen für einen überörtlichen Bedarf mit einem hohen Flächenbedarf und/oder großen Baumassen (z. B. für Sporthallen) sollten dagegen vorzugsweise in der Kernstadt Radeberg angesiedelt werden.

### OT Großerkmannsdorf:

Im Ortsteil Großerkmannsdorf spielt das Angebot an Freizeitanlagen aufgrund der dörflichen Entwicklung eine geringe Rolle. Eine kleine öffentliche Badeanlage aus einem ehemaligen Fischteich entstanden, ist aus wirtschaftlichen Gründen schon Mitte der 90-er Jahre aufgegeben worden. Die in Verbindung zur Schule geschaffene Kleinfeldanlage für verschiedene Ballspielarten bietet auch für den Freizeitsport (Vereine) gute Möglichkeiten.

Mit der städtebaulichen Neuordnung im OT Rossendorf (B-Plan Aufstellungsbeschluss vorhanden) sind entsprechende Flächen für Erholung und Spiel zu sichern.

### OT Ullersdorf:

Die unmittelbare Lage an der Dresdner Heide hat die Entwicklungen des Ortes geprägt als Ausflugsziel und Erholungsort für Dresden. Das Forstamt spielte dabei eine wichtige Rolle und die vom Wald fast umschlossene Tanzzipfelwiese. Die ausgebauten Waldwanderwege bis hin zur Ullersdorfer Mühle liegen sämtlich auf Dresdner Territorium. Eine wichtige Entwicklung der Naherholung war die Anlage des Golfplatzes im Jahre 1992.

Bei der Bedarfsermittlung von Spiel- und Sportanlagen sollte planerisch grundsätzlich auf den „Goldenen Plan-Ost“ zurückgegriffen werden. Er bildet die Grundlage für die Bedarfsfeststellung aller Sportanlagen sowie Spiel- und Erholungsanlagen nach Abmessung, Anzahl und Standort. Der „Goldene Plan Ost“ wurde den Gemeinden als „verbindliche“ Empfehlung übergeben, um im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung den entsprechenden Gesamtflächenbedarf zu sichern und dadurch die kommunale Infrastruktur schrittweise zu verbessern.

In der Kernstadt sowie in allen Ortsteilen haben sich Reiterhöfe etabliert, welche eine wichtige Rolle für Freizeit und Erholung spielen. Der Ausbau eines entsprechenden Reitwegenetzes ist für die Vermeidung zunehmender Konflikte dringend erforderlich.

Ausgehend von der Bestandsbeurteilung wird in den folgenden Kapiteln der Bedarf von Flächenausweisungen abgeschätzt.

### 4.7.1.1 Sportplätze

<b>SPORTFLÄCHEN</b> 4 m <sup>2</sup> /EW* --> ~ 77.000 m <sup>2</sup> (incl. 0,75 m <sup>2</sup> Tennisplatzfläche/EW) <small>„Goldener Plan Ost“</small>				
Ortsteil	Ort	Anzahl Plätze	Größe (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Kernstadt	Schillerstraße 78	2 Plätze 1 Halle	44.550	öffentlich; Vereine
	Heidestraße 46	1 Platz 1 Halle	16.380	
	Waldstraße	1 Platz 1 Halle	5.000	den Schulen zugeordnet
	Förderschule	1 Halle Kleinsportfeld	---	„---“, = unbedeutende Freiflächenanteile
	Berufliches Schulzentrum	1 Halle	---	
	Freudenberg	1 Halle Kleinsportplatz	---	gemeinsame Benutzung durch MS und Gymnasium
	Pulsnitzer Straße 46	1 Platz 1 Halle	10.020	
	Pestalozzistr. / Dr.-A.-Dietze-Str.	1 Halle		
	Lotzdorfer Straße	1 Platz 1 Halle	2.600	
OT Liegau-Augustusbad	Sportplatz südlich der Radeberger Straße	1 Platz	11.750	öffentlich; Erweiterung vorgesehen
OT Großerkmannsdorf	Kleinwolmsdorfer Straße	1 Platz 1 Halle	2.750	der Schule zugeordnet, Vereine
	Siedlung Rossendorf	Hartplatz		
OT Ullersdorf	Dresdener Straße	1 Platz	13.500	öffentlich; auf Dresdner Gemarkung gelegen!
<b>SPORTFLÄCHEN - TENNISFLÄCHEN</b> Außenplätze: 0,75 m <sup>2</sup> /EW Innenplätze: 0,115 m <sup>2</sup> /EW				
Ortsteil	Ort	Anzahl Plätze	Größe (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Kernstadt	Sportwelt	4 Halle 5 Plätze	3.500	Hallenplätze, Außenplätze
	Schillerstraße	3 Plätze	1.950	Außenplätze
			<b>ca. 112.000</b>	<b>Bedarf gedeckt</b>

Tabelle 32: Sportflächen

Der „Goldene Plan Ost“ legt die Orientierungswerte der Bedarfsermittlung für Sportplätze, Sporthallen etc. nach Gemeindegröße fest. Bei einer Bevölkerungsannahme von 19.200 EW sind für alle Ortsteile in Summe ca. 77.000 m<sup>2</sup> Flächenausweisung notwendig.

Die vorhandenen Flächen – dem öffentlichen Breitensport nicht immer zugänglich – decken diesen Bedarf ab.

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad sollte eine Erweiterung der vorhandenen Sportplatzfläche dem örtlich vorhandenen Breitensport (u. a. Vereine aus Langebrück etc.) eine Entlastung bringen.

Für die Kernstadt wird mit dem Ausbau der multifunktional nutzbaren Festwiese Kramerwiese im Innenstadtbereich eine wichtige Ergänzung geschaffen.

Eklatanter Mangel ist an unmittelbar an den Schulen gelegenen Schulsportaußenflächen zu verzeichnen. Probleme bestehen bei:

- Grundschule Ullersdorf,
- Grundschule Mitte,

Jüngst baute das Landratsamt Kamenz als Träger des Gymnasiums in Zusammenarbeit mit der Stadt Radeberg eine Dreifeldhalle nördlich der Pestalozzistraße zur Nutzung für das Gymnasium und die Mittelschule.

Mit dem Neubau einer 3-Feld-Sporthalle mit 800 Zuschauerplätzen am Standort des Berufsschulenzentrums Robert-Blum-Weg / Kolpingstraße als Ersatz für die Allende-Sporthalle mit Zuschauertribüne wird es eine wesentliche Verbesserung der Hallensituation geben.

Der Bedarf an Schulsportflächen für den Ortsteil Großerkmannsdorf ist durch die Turnhalle sowie die Sanierung des Sportplatzes (Kleinfeldanlage vorwiegend für Ballspielarten) im Jahr 1998 gedeckt. Die Ausweisung einer Fläche für einen regelgerechten Sportplatz mit Nebenanlagen ist aus wirtschaftlichen Erwägungen im Planungszeitraum nicht geplant.

Die Grundschule im Ortsteil Ullersdorf besitzt keine eigene (separate) Sporthalle. Es wird der Saal des Gasthofes genutzt. Die Außenanlagen (Pausenhof) sind nicht bedarfsgerecht.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Reiterhöfe ist über die Anlage eines den sportlichen Anforderungen entsprechenden Turnierplatzes nachzudenken.

### 4.7.1.2 Sonstige Sportanlagen

<b>FREIBÄDER</b> 0,1-0,4 m <sup>2</sup> nutzbare Wasserfläche/EW* --> 1.920 – 7.680 m <sup>2</sup> Wasserfläche <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Ortsteil	Ort	Größe (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Kernstadt	Schwimmbecken, Kinderbecken	1.250 50	
		<b>1.300</b>	<b>Bedarf nicht gedeckt</b>

**Tabelle 33: Freibäder**

Der rechnerische Bedarf nutzbarer Wasserfläche ist nicht abgedeckt. Die Stadt Radeberg sieht dennoch keinen weiteren Bedarf zur Ausweisung neuer Flächen, da im Umfeld der Stadt weitere, gut nutzbare Wasserflächen (Erlebnisbad „Massenei-Bad“, Stausee Wallroda) zur Verfügung stehen.

Nicht alle Bedarfszahlen im Bereich der lokalen Sportanlagen lassen sich durch die Orientierungswerte ermitteln – demnach werden die sonstigen Flächen / Anlagen der Vollständigkeit halber aufgeführt:

<b>SONSTIGE</b>			
Ortsteil	Ort	Größe (ha)	Bemerkung
Kernstadt	Bogenschießanlage Hüttertal;	ca. 2,5	Sportwelt Radeberg
	Tennishalle (Squash, Fitness, Badminton etc.);		
	Kegelbahn		
	Kegelbahn		
	Street-Style-Parcours		Bürgerhaus Radeberg
OT Ullersdorf	Golfplatz (18-Loch)	ca. 7	
OT Großerkmannsdorf	Kegelbahn - Gasthof Müller - Forsthaus		

**Tabelle 34: Sonstige Sportanlagen**

Radeberg verfügt über kein Hallenbad. Gemäß „Goldener Plan Ost“ sind im Bereich der Hallenbäder ca. 0,023 m<sup>2</sup> Wasserfläche pro Einwohner in Städten bis 20.000 EW erforderlich. Demnach würde der Bedarf für Radeberg bei ca. 460 m<sup>2</sup> Wasserfläche liegen.

Es stehen diesbezüglich folgende Standortvarianten zur Diskussion:

- in Verbindung mit dem innerstädtischen Freibad,
- vorzugsweise jedoch als Ergänzung des Komplexes der Hotel- und Sportwelt GmbH im Gebiet Badstraße Ost,
- in Verbindung mit dem ehemaligen Kulturhaus „Maxim Gorki“ oder dem Sportzentrum Schillerstraße.

Außerdem wäre – den Anforderungen eines Mittelzentrums entsprechend – eine Sport- und Freizeithalle mit Zuschauereinrichtung / Leichtathletikanlage sinnvoll. Im Flächennutzungsplan sind entsprechende Flächen reserviert.

### 4.7.1.3 Öffentliche Grünanlagen, Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Grünzüge

<b>Öffentliche Parks, Grünanlagen</b> 8-15 m <sup>2</sup> /EW* --> ~15-29 ha <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Ortsteil	Ort	Größe (ha)	Bemerkung
Kernstadt	Volkspark Hüttertal (Schloß bis Hüttermühle)	9	naturnaher Park (LSG)
	Stadtpark Süd	0,3	unzureichende Ausstattung
	Goldbachgrund (Schillerstraße bis Heidestraße)	5,8	unzureichende Ausstattung
	Parkanlage am ehem. Kulturhaus / Gelbkehain	0,47	unzureichende Ausstattung
	Alter Friedhof (Pulsnitzer Straße) mit Anlage Gemeindehaus	0,71	Angebot Kinderspiel
	Stadtpark (August-Bebel-Straße)	0,56	ohne Ausstattung
	Birkenwäldchen (Pulsnitzer Straße)	0,86	extensive Nutzung
	Zwischensumme:	<b>17,7</b>	
	Grünzug Badstraße-Ost/ „Am Sandberg“	16,3	extensive Nutzung, Spielplatz
	Grünzug Pillnitzer Straße-Ost	13,3	extensive Nutzung (Basketball, Bolzplatz vorhanden)
Zwischensumme:	<b>47,3</b>		
OT Liegau-Augustusbad	- keine Anlagen vorhanden -		
OT Groß-erkmannsdorf	Grünanlage Wohngebiet „Am Heiderand“; Siedlung Rossendorf	1,65	Neubau im Zuge der Erschließung; städtebauliche Ordnung erforderlich
OT Ullersdorf	Grünanlage Wohngebiet „Ullersdorf/Dresden“	0,5	Spielgeräte, Sitzplätze
		<b>49,5</b>	<b>Bedarf rechnerisch gedeckt</b>

**Tabelle 35: Öffentliche Parks und Grünanlagen**

Radeberg ist mit Grünflächen quantitativ gut versorgt. In einzelnen Bereichen – insbesondere in der Südstadt – bestehen qualitative Mängel.

In den (eingemeindeten) Ortsteilen sind – historisch bedingt – keine nennenswerten Grünanlagen und Parks vorhanden (landwirtschaftlich-handwerklich geprägte Dorflagen mit hohem Gartenanteil). Die Anlagen der ehemaligen Kureinrichtungen in Liegau-Augustusbad sollten in ihren Restbeständen wieder erschlossen und nutzbar gemacht werden.

<b>FRIEDHÖFE</b> (Normalfriedhof 3,5 m <sup>2</sup> /EW)* --> ~ 6,7 ha <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Ortsteil	Ort	Größe (ha)	Bemerkung
Kernstadt	Friedhofstraße	4,8	
OT Liegau-Augustusbad	kein eigener Friedhof	---	(→ Radeberg)
OT Großerkmannsdorf	Sommerweg / Kirchgasse	0,4	
OT Ullersdorf	kein eigener Friedhof	---	(→ Weißig)
		<b>5,2</b>	<b>Bedarf nicht gedeckt</b>

**Tabelle 36: Friedhöfe**

Die Friedhöfe werden entsprechend des Bestandes dargestellt. Legt man den Bedarfswert zugrunde (3,5 m<sup>2</sup>/EW) müssten Erweiterungsflächen ausgewiesen werden. Das Pfarramt hat diesbezügliche Aussagen jedoch nicht bestätigt.

#### 4.7.1.4 Wohnumfeldgrün, Spielplätze

<b>GRÜNFLÄCHEN</b> im Bruttobaugebiet: 3,5 m <sup>2</sup> /EW* --> 6,7 ha <small>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</small>			
Spielplätze (7-12; 13-17 Jahre): 0,75 – 1,50 m <sup>2</sup> /EW* --> 1,4 - 2,9 ha			
Nach DIN 18034 gelten für Anlagen im Wohnbereich folgende städtebauliche Orientierungswerte und Richtmaße für die Größe und die Entfernung der einzelnen Standorte von der Wohnung:			
Alter	Bruttofläche (m <sup>2</sup> /EW)	Größe (m <sup>2</sup> )	Entfernung
bis 5 Jahre	0,75 - 1,0	60 - 300	bis 100 m
6-11 Jahre	0,75 - 1,0	675 - 1.600	bis 400 m
über 12 Jahre	0,75 - 1,0	900 – 6.000	bis 800 m

**Tabelle 37: Spielplätze**

Für Kinder bis 5 Jahre ist der Bedarf an Spielplätzen am Wohnungsstandort abzudecken. So verpflichtet die Sächsische Bauordnung (Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen, 18. März 1999) in § 9 BauGB: „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen muss auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen zusätzlich eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitgestellt und unterhalten werden ...“.

Die Spielplätze für Jugendliche (6-11 Jahre) sollten im Einzugsgebiet der Wohngebiete, wenn möglich in den Grünzügen, angelegt werden.

Standorte öffentlicher Spielplätze in der Kernstadt sind:

- Beethovenplatz,
- Alter Friedhof (Pulsnitzer Straße),
- Sportplatz Pulsnitzer Straße (steht nach Unterrichtsschluss zur Verfügung),
- Spielplatz Waldstraße (Garagenzufahrt),
- Bolzplatz im Gebiet Waldstraße (an der Heide),
- Bolz- und Basketballplatz Pillnitzer Straße/Dammweg – 1997,
- Bürgerhaus (Streetstyle-Parcours / Skateboard-Anlage) – 2001,
- Wohngebiet Eurobau,
- Gebiet Stadtpark Süd
- Siedlung Rossendorf (OT Rossendorf).

Einige dieser Anlagen weisen Defizite in der Ausstattung sowie der regelmäßigen Betreuung und Pflege auf, die den Spielwert erheblich einschränken.

Hinzu kommen Standorte in den Ortsteilen, wo die Spielplätze im Rahmen der Wohngebieterschließung angelegt wurden:

- Großerkmannsdorf: Wohngebiet „Am Heiderand“
- Ullersdorf: Wohngebiet Ullersdorf

Größeren Wohnungsbaustandorten sind Spielbereiche auf den zugehörigen Grundstücksflächen zugeordnet:

Kernstadt	OT Liegau-Augustusbad	OT Großerkmannsdorf	OT Ullersdorf
- Wohnsiedlung „Am Silberberg“	-----	- Wohnsiedlung „Am Heiderand“	- Wohnsiedlung am Golfplatz (Ullersdorf/ Dresden)
- Innenstadt-Süd		- Wohnsiedlung Rossendorf	- Sportplatz
- Wohnsiedlung Stolpener Straße			
- Wohnsiedlung Richard-Wagner-Straße			
- Wohnsiedlung Juri-Gagarin-Straße/Robert-Blum-Weg			
- Wohnsiedlung Heidestraße			
- Wohngebiet Badstr.-Ost			

**Tabelle 38: Spielbereiche in größeren Wohnungsbaustandorten**

Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Flächen sind öffentliche und private Grünflächen nur dann im Flächennutzungsplan dargestellt, wenn sie im Zuge einer Bauflächenenergänzung wichtige Funktionen zur Gestaltung des Ortsrandes oder zur Gliederung der Stadt darstellen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen entsprechend des BauGB festzusetzen.

Insgesamt ist ein Defizit an qualifizierten Spielflächen in bestimmten Bereichen, wie Liegau-Augustusbad, Südstadt u. a. nicht zu übersehen. Mit der weiteren Entwicklung der innerstädtischen Grünzüge sind diese Defizite abzubauen.

### 4.7.1.5 Kleingärten

<b>KLEINGÄRTEN</b> 10 - 17 m <sup>2</sup> /EW' --> 19 - 33 ha <i>*Orientierungswerte aus: „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Schöning, Borchard; 1972;</i>					
Ortsteil	Ort	Flurst.-Nr.	Größe (ha)	Besitzer	Kleingartenverein ja / nein
Radeberg, Kernstadt	„Schlossberg“ e.V.	808, 809, 810	2,03	Stadt Radeberg	ja
	„Birkenhain“ e.V.	1763/1	2,04	Wohnbau GmbH	ja
	„Am Hofegrund“ e.V.	814	0,51	Stadt Radeberg	ja
	„Robert-Blum-Weg“ e.V.	1717/1	3,00	Stadt Radeberg	ja
	„Am Glashüttenweg“ e.V.	1129	1,00	Stadt Radeberg	ja
	„Am Kiesberg“ e.V.	1517, 1506	2,00	Stadt Radeberg	ja
	„Waldfrieden“ e.V.	1473/4,1473g	2,97	Stadt Radeberg / Wohnbau GmbH	ja
	„Westend“ e.V.	T.v. 466	0,80	privates Eigentum	ja
	„Freundschaft“ e.V.	T.v. 466, 465	0,88	privates Eigentum	ja
	„Irmer“ e.V.	467/1	0,44	Stadt Radeberg	ja
	„Püschels Erben“ e.V.	472, 489b	0,30	Stadt Radeberg	ja
	„An der Eiche“ e.V.	1473/30	2,00	Stadt Radeberg	ja
	„Am Hüttertal“ e.V.	813	0,36	Stadt Radeberg	ja
	„Großerkmannsdorf“ e.V.	1585, 1600, 1603, 1604/2, 1590, 1583/1,1599, 1432/4	3,20	privates Bodenreformland, 1613 Freistaat Sachsen	ja
	„Am Dammweg“ e.V.	T.v. 1197b	0,90	Stadtwirtschaftshof Nehlsen GmbH	ja
	„Waldesruh“ e.V.	84, 86	11,27	Wohnungsbaugenossenschaft	ja
	„Neues Friedrichsthal“ e.V.	1622/4	0,27	Stadt Radeberg	ja
	„Reichsbahn“ e.V.	von Langebrück nach Arnsdorf	2,85	Deutsche Bahn AG	ja
	„Frohe Zukunft“ e.V.	1432/9-15	3,78	Stadt Radeberg	ja
	„Heideblick“ e.V.	109, 116, 119, 121 Gem. Lotzdorf	8,01	privates Eigentum	ja
	„Heideeck“ e.V.	106, 107 Gem. Lotzdorf	2,45	privates Eigentum	ja
	„Am Röderstrand“	T.v. 1066	0,72	privates Eigentum	nein
	„Sonnenland“ e.V.	870, 871, 872			ja
	„An der Schwarzen Röder“ e.V.	1132, 1133, 1134, 1135, 1136/1, 1139/1	4,68	privates Eigentum	ja
	„Rosenland“ e.V.	1132, 1133, 1134, 1135, 1136/1, 1139/1	o.A.	privates Eigentum	ja
	„Am Schlossteich“ e.V.	795c, T.v. 795b	0,09	Stadt Radeberg	ja
„Stadtgutweg“	571	0,44	privates Eigentum	ja	
„Landwehrweg“ e.V.	566	1,46	Stadt Radeberg	ja	
„Rasenmühle“ e.V.	384/1	1,77	privates Eigentum	ja	
„Badstraße“ e.V.	521a	0,10	privates Eigentum	ja	

	„Friedrichsthal“ e.V.		o.A.		ja
Großerkmannsdorf	„An der Siedlung“ e.V.	628/8, 629/9	0,77	Stadt Radeberg	ja
	„Am Goldbach“ e.V.	231/1, T. v. 230	0,60	privates Eigentum	ja
Ullersdorf	„Tanzzipfelweg“ e. V.	303, tw. 302	o. A.	Freistaat Sachsen, privates Eigentum	ja
Ullersdorf	„Am Wiesenweg“ e.V.	302/1, 303, 304, 305, 307, 307a		Freistaat Sachsen, privates Eigentum, Stadt Radeberg i.A.	ja
Ullersdorf	„Ullersdorf“ e.V.	344a			ja
<b>ausreichend versorgt</b>					

**Tabelle 39: Kleingärten**

Die Kernstadt und die Ortsteile sind ausreichend mit Kleingartenanlagen versorgt. Es existieren 35 in Kleingartenvereinen organisierte Anlagen mit etwa 1850 Parzellen. Dabei befinden sich 30 Anlagen in der Kernstadt, drei Anlagen im Ortsteil Ullersdorf und zwei Anlagen im Ortsteil Großerkmannsdorf.

Die Kleingartenvereine sind Mitglieder des Territorialverbandes der Kleingärtner Kamenz e.V. und besitzen den Status „staatlich anerkannte kleingärtnerische Gemeinnützigkeit“. Sie unterliegen dem Bundeskleingartengesetz und werden im Flächennutzungsplan als „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Die Kleingartenanlagen werden ergänzt durch Pachtgärten, die nicht in Vereinen organisiert sind.

Zur Verbesserung des Versorgungsdefizits an öffentlich nutzbaren Grünflächen, sollen die Kleingartenanlagen in geeigneter Weise in die öffentlichen Grünzüge integriert und Wegebeziehungen in die offene Landschaft geöffnet werden.

Zur Erreichung dieses Zieles sollte die „Gemeinsame Vereinbarung zur Förderung des Kleingartenwesens, als Beitrag des Kulturlebens der Stadt Radeberg“ vom 28.02.2001 mit ihren Inhalten konsequent umgesetzt werden:

- Kleingartenvereine sind Bestandteil des städtischen Grüns, ihre Anlagen stehen einladend gemäß den Festlegungen des Bundeskleingartengesetzes für Besucher offen (Abbau unerwünschter Barrierewirkungen) und
- Sicherung der natürlichen Funktion der Flussläufe durch ökologischen Anbau.

Entsprechend der Zielstellung des Landschaftsplanes und der Regionalplanung sollten Kleingärten in unmittelbarer Nähe der Flussläufe sowie in Überschwemmungsgebieten in gemeinsamer Vereinbarung mit den Kleingartenvereinen und der Stadt langfristig zurückgenommen bzw. bei Aufgabe der Nutzung nicht wieder vergeben werden.

## **4.7.2 Leitsätze**

### **Natürliche Gegebenheiten aufgreifen:**

- Die Grün- und Freiflächenplanung soll natürliche Gegebenheiten (z.B. Bach- und Flussläufe) wieder aufgreifen und versuchen, diese in die bebaute Umwelt zu integrieren und wieder ablesbar und erlebbar zu machen, Verrohrungen soweit möglich wieder zu öffnen sowie kanalisierte Bachläufe zu renaturieren.

### **Barrieren abbauen:**

- Barrieren in der fußläufigen Durchgängigkeit (Verbindung zwischen den Grünzügen) sind abzubauen. Dies gilt insbesondere für folgende Freiräume:
  - Verbindung Grünzug Badstr. Ost - Pulsnitzer Straße (Feuerwehr, Wiesenthal) – bereits z. T. geöffnet
  - Verbindung Grünzug Badstr. Ost - Badstraße (Elmec)
  - Verbindung Silberberggelände - Liegau-Augustusbad
  - Verbindung Goldbach, innerstädtischer Grünzug Goldbach bis zur Mündung (OT Großerkmannsdorf bis OT Radeberg Fuß- und Radweg)
  - Verbindung Friedhof – Lotzdorfer Straße (Altes Gut Lotzdorf)

### **Ausbau der Wander- und Radwegebeziehungen**

#### **Vernetzung der Funktionen:**

- Entwicklung und Stärkung der Erholungsfunktion durch Vernetzung der Naherholungsfunktionen,
  - Wanderwegbeziehung Schwarze Röder – Arnsdorf,
  - Wanderwegbeziehung Radeberg / Ullersdorf (Hirschstängelweg),
  - Wanderwegbeziehung Hüttertal – Große Röder – Kleinröhrsdorf
  - Wanderwegbeziehung zur Dresdner Heide,
  - Wanderwegbeziehung zwischen Hüttertal und Landwehr
  - verschiedene Start-/Ziel-Wanderwege zwischen der Kernstadt Radeberg und den umliegenden Ortsteilen bzw. Gemeinden (Halbtagswanderungen um die Stadt) aufbauen u. a.

#### **Flächenbereitstellung:**

- erweiterte Flächenbereitstellung zur geordneten Weiterentwicklung der Sport- und Spielmöglichkeiten; kontinuierliche Betreuung bestehender Spielplätze und
- Wiederaufnahme alter Wegebeziehungen und Neuanlage von Rad- und Wanderwegen.

Insbesondere mit der Neutrassierung der S 177 / Anschluss an die S 95 sind zerschnittene Wegebeziehungen wieder aufzunehmen und auszubauen.

## 4.8 Sonderbauflächen

Der Flächennutzungsplan weist im Bestand fünf der Erholung dienende Sondergebiete (SO<sub>woch</sub>) im Plangebiet aus. Bei den im Bestand dargestellten Wochenendhausgebieten sind bauliche Umnutzungen der Gebäude in Richtung Wohnen auch auf Dauer nicht möglich.

Weitere bestehende Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Handel“, „Möbel“ (Umwidmung in „großflächiger Einzelhandel, eingeschränkt“ geplant) und „Sport“ werden im Stadtgebiet dargestellt:

OT	Zweckbestimmung	Nutzung	Fläche in ha
Kernstadt	SO <sub>woch</sub> SO <sub>woch</sub> SO <sub>woch</sub> SO <sub>woch</sub>	Sondergebiete (Wochenendgärten) - Heiderand - Kühnheide - Feldhausweg - Robert-Blum-Weg	5,20  bestandsabdeckend, keine baulichen Veränderungen vorgesehen
	SO <sub>Möbel</sub>	Sondergebiet „Möbel“ – Pulsnitzer Straße (Möbelhof Köckritz) (Umwidmung in „großflächiger Einzelhandel, eingeschränkt“ geplant)	1,42
	SO <sub>Handel</sub>	Sondergebiete „Handel“ (Badstraße-West und Pillnitzer Str.)	5,08
OT Liegau- Augustusbad	SO <sub>Klinik</sub>	Sondergebiet „Klinik“ (Dr.-Willmar-Schwabesche-Heimstätten- Stiftung)	9,87  ehem. „Präventionszentrum“
	SO <sub>Klinik</sub>	Sondergebiet „Klinik“ (Kleinwachau)	
	SO <sub>woch</sub>	Sondergebiet (Wochenendgärten) - Badstraße	1,38  bestandsabdeckend, keine baulichen Veränderungen vorgesehen
OT Großerk- mannsdorf		keine	---
OT Ullersdorf	SO <sub>Sport</sub>	Sondergebiet „Hotel, Erholung und Sport“ (genehmigt, Umwidmung in Wohnbaufläche geplant) - Sport- und Freizeitzentrum am Golf- platz	5,52  bestandsabdeckend (B-Plan Nr. 1/1992)
			<b>ca. 28,5</b>

**Tabelle 41: Sonderbaugebiete (Bestand)**

## **4.9 Umwelt, Schutzgebiete**

### **4.9.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch festgesetzt sind, sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind solche Festsetzungen beabsichtigt, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

#### **4.9.1.1 Gemeldete FFH-Gebiete**

Im Landschaftsplan wird unter Kapitel 4.5 auf die Thematik der FFH-Gebiete ausführlich eingegangen.

Im Gemarkungsgebiet ist der Vorschlag des Landesamtes für Umwelt und Geologie für die 3. Meldetranche „Rödertal oberhalb von Medingen“ zu beachten. Dazu zählen die naturnahen Abschnitte der Talräume der Großen Röder und der Schwarzen Röder.

Der FFH-Gebietsvorschlag „Prießnitzgrund“ tangiert das Plangebiet an der Südostgrenze. Die Bereiche innerhalb des Plangebietes gehören nicht zu dem FFH-Gebietsvorschlag.

#### **4.9.1.2 Trinkwasserschutzgebiete**

Die Trinkwasserfassung Hüttertal wurde mit Beschluss des Kreistages aufgehoben, da sie für die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft keine Bedeutung mehr besitzt. Auch das Trinkwasser-Schutzgebiet „Liegauer Quelle“ wurde 1999 durch Rechtsverordnung aufgehoben.

Damit sind auf Radeberger, Lotzdorfer und Liegau-Augustusbader Gemarkung keine Schutzgebietsausweisungen dieser Art nachzuvollziehen bzw. darzustellen.

Im OT Großerkmannsdorf ist bis zum jetzigen Zeitpunkt für das Wasserschutzgebiet Karswald noch die durch Kreistagsbeschluss festgesetzte Trinkwasserschutzzonenvorordnung gültig. Die Neufestsetzung für die Trinkwasserfassungen des Schutzgebietes Karswald wird von der zuständigen Behörde avisiert. Im Regionalplan ist für den Planungsraum ein „Vorranggebiet Trinkwasser“ ausgewiesen: Wt 33 Karswald. Der Einzugsbereich reicht in das Planungsgebiet des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Die rechtliche Wirkung bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Gebiete, soweit sie in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien liegen.

Innerhalb der Gemarkung Ullersdorf sind keine bestehenden Ausweisungen an Trinkwasserschutzgebieten darzustellen. Neuausweisungen dieses Schutztyps sind nicht geplant.

Auf die Restriktionen und Verbote entsprechend dem gültigen Schutzzonenbeschluss in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk W 101 ist hinzuweisen.

#### **4.9.1.2 Überschwemmungsgebiete**

##### **Gewässer I. Ordnung - Große Röder**

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies betrifft unter anderem Überschwemmungsgebiete nach § 100 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz).

Im Auftrag des Freistaates Sachsen und unter fachlicher Leitung der Landestalsperrenverwaltung (Talsperrenmeisterei Gottleuba / Weißeritz), des Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie der Umweltfachbereiche Bautzen und Radebeul der Regierungspräsidien wurde für die „Große Röder“ (Gewässer I. Ordnung) eine Hochwasserschutzkonzeption erarbeitet (Hochwasserschutzkonzeption Rechtselbischer Fließgewässer I. Ordnung, Große Röder, Los 3.2., HWSK-Nr. 47, Endbericht 30.11.2004). Bestandteil dieser Hochwasserschutzkonzeption sind Gefahrenkarten unterschiedlicher Wiederkehrintervalle für die Ortslagen Radeberg, Lotzdorf, und Liegau-Augustusbad .

Die in den „Intensitätskarten IST-Zustand HQ<sub>100</sub>“, Stand 30.11.2004 dargestellten Flächen gelten als Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz.

Die Kartierung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Überschwemmungsgebiete erstrecken sich entlang der Schwarzen Röder (ca. 1,8 km Fließstrecke) und Großen Röder (ca. 7 km Fließstrecke) und sind als Retentionsräume von weiterer Inanspruchnahme durch Siedlungserweiterung / -neuplanungen, Bebauung und auch dem Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorsorgendem Hochwasserschutz dienen, freizuhalten. Eine Umwandlung von Grünland in Ackerland ist untersagt. Die Gebiete sind so zu gestalten, dass Nutzungen den Hochwasserabfluss und -rückhalt nicht beeinträchtigen und die Retentionsflächen nicht zerstören.

Die im § 100 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) genannten Einschränkungen und Verbote für festgesetzte Überschwemmungsgebiete beziehen sich auf deren gesamte Fläche, differenzierte verbindliche Regelungen mit Bezug auf die in den Gefahrenkarten dargestellten unterschiedlichen Hochwasserereignisse und Intensitäten existieren nicht.

##### **Gewässer II. Ordnung**

Für die Gewässer II. Ordnung in Radeberg gibt es lediglich für die Uferbereiche der Schwarzen Röder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Karten dazu lagen vom 24.03. - 04.04.2003 im Landratsamt Kamenz öffentlich aus. Nach Angabe der Unteren Wasserbehörde sind keine weiteren Unterlagen zu Überschwemmungsgebieten der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet von Radeberg (insbesondere die Ortsteile betreffend) vorhanden.

Beim letzten Hochwasserereignis im Jahre 2002 waren vereinzelt Schäden an Brücken, Uferböschungen und an sonstigen Gewässereinbauten, verursacht durch das Hochwasser, festzustellen. Es gab auch vereinzelt Bereiche in den Ortslagen Ullersdorf und Großerkmannsdorf, die vom Wasser überflutet waren, deren Ursachen jedoch weitestgehend behoben sind.

Es wird eingeschätzt, dass die Erarbeitung von Hochwasserschutzkonzepten (HWSK) auf der Grundlage des § 99b Abs. 2 SächsWG für die Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet von Radeberg nach jetzigem Kenntnisstand zur Gefahrenabwehr nicht zwingend erforderlich sind. Davon betroffen sind die Gewässer Goldbach (Ortsteil Großerkmannsdorf und Kernstadt Radeberg), Silberbach und Hofgrundbach / Landwehrbach (Kernstadt Radeberg), Prießnitz und Dorfwasser (Ortsteil Ullersdorf), Grundmühlenbach (Ortsteil Liegau - Augustusbad). Die Entwicklung der Hochwasserereignisse für diese Gewässer wird zukünftig kritisch beobachtet werden, um bei grundlegender Änderung der Überflutungssituation zu handeln und Überschwemmungsgebiete festlegen zu können.

#### **4.9.1.3 Landschaftsschutzgebiete**

In der Gemarkung Radeberg existiert ein Landschaftsschutzgebiet - LSG Hüttetal - mit einer Gesamtfläche von 52 ha. Der Flächenanteil auf Radeberger Flur beträgt ca. 19,6 ha. Es erfüllt, vor allem im sogenannten Stadtparkbereich bis zur Gaststätte Hüttertermühle, wichtige Funktionen der Naherholung. Der ca. 7 ha große Stadtparkbereich, der um 1910 angelegt wurde, ist deshalb in seiner Begehrbarkeit und seiner Attraktivität für die Naherholung weiterzuentwickeln.

In der Planzeichnung wurde die Erweiterung des LSG „Hüttetal“, entsprechend der Darstellungen im Kreisentwicklungskonzept Kamenz (1998), nachrichtlich dargestellt.

Die Gemarkung Liegau-Augustusbad grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Rödertal" (Gesamtgröße 257 ha).

In der Kernzone ist das NSG "Seifersdorfer Tal" (außerhalb der Gemarkung Liegau-Augustusbad) mit 62,5 ha festgesetzt. Das LSG "Rödertal" tangiert die Gemarkung Liegau-Augustusbad im Norden und ist für das Erreichen des Entwicklungszieles "Anerkannter Kurort" von äußerster Bedeutung. Vielfältige Wegebeziehungen für den Ortsteil Liegau-Augustusbad und gastronomische sowie kulturelle Angebote sind zu erhalten und auszubauen.

Die seit 1969 bestehende LSG-Grenze „Dresdner Heide“ verläuft über 7,1 km Gemarkungsgrenze zu den Fluren der Stadt Radeberg. Sie durchschneidet im Bereich der Tanzzipfelwiese das Gebiet des OT Ullersdorf. Die LSG-Grenze bildet hier auch gleichzeitig die Grenze des Außenbereichs für die Bebauung am Tanzzipfelweg. Das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“ soll neu nach heutigem Recht angepasst und stadtgrenzenübergreifend eindeutig nachvollziehbar ausgewiesen werden. Durch das Regierungspräsidium wurde die Zuständigkeit der Stadt Dresden zugeordnet, die in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Kamenz, Untere Naturschutzbehörde einen Grenzvorschlag zur Diskussion und vorzeitigen Abstimmung vorlegte.

Die Stadt Radeberg billigte mit Stadtratsbeschluss vom 24.09.2003 den Entwurf der neuen Abgrenzung (Stand 21.08.2003) unter der Bedingung, dass dadurch keine zusätzlichen Einschränkungen für die Bebaubarkeit der angrenzenden Baugrundstücke entstehen. Die Grenze wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

In den OT Großerkmannsdorf und Ullersdorf ist die Abgrenzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Prießnitztaue – Weißiger Berge“ (initiiert: Stadt Dresden) nachrichtlich dargestellt. Es erstreckt sich nur zu einem geringen Teil auf Großerkmannsdorfer Gemarkung, der weitaus größere Teil befindet sich auf Ullersdorfer Gemarkung.

<b>Ortsteil</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe in ha</b>
Kernstadt	LSG „Hüttertal“ / Erweiterung	150 (21)*
OT Großerkmannsdorf / Ullersdorf	LSG „Prießnitztaue“ Prießnitztaue – Weißiger Berge (auch geplantes FFH-Gebiet)	23,5*
Kernstadt OT Liegau-Augustusbad / OT Ullersdorf	LSG „Dresdner Heide“	2.100 m Länge 2.800 m Länge 1.200 m Länge

\* Angaben des Anteils auf Radeberger Gebiet

**Tabelle 42: In Vorbereitung befindliche Ausweisungen von LSG**

#### 4.9.1.4 Geschützte Landschaftsbestandteile

Als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 22 SächsNatSchG können u. a. Grünflächen, Parkanlagen, Einzelbäume oder Baumgruppen in besiedelten Bereichen ausgewiesen werden. Mit der Gehölzschutzsatzung hat die Stadt Radeberg bereits von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Im Landschaftsplan ist der schutzwürdige Baumbestand ausführlich dokumentiert. Es liegt eine Bestandserfassung aus dem Jahre 1984 für die Fluren Radeberg und Lotzdorf vor. Weitere Ausweisungen sollen gemäß Ausführungen des Landschaftsplanes getroffen werden, um die wertvollen Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln (Erhalt ortsbildprägender und ökologisch wertvoller Bäume, Gliederung des Landschaftsbildes). Deshalb werden im Landschaftsplan zu den geschützten Baumbeständen im Siedlungsbereich auch folgende Neuausweisungen vorgeschlagen:

- Nebenbachtäler der Schwarzen Röder,
- Nebenbachtäler der Großen Röder (außerhalb des LSG),
- Bachabschnitte / Quellfließstrecken,
- Teiche mit ihrer Umgebung.

Die Verantwortung für geschützte Landschaftsbestandteile liegt in Gemeindehand als Satzungsgeber. Insbesondere sind die Belange der Ortsteile stärker zu berücksichtigen und abzugleichen. Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg aus dem Jahr 1995 sollte unter Einbeziehung aller Ortsteile überarbeitet werden.

#### 4.9.1.5 Forstwirtschaft

<b>Ortsteil</b>	<b>Waldfläche in ha (gerundet)</b>	<b>Anteil an Ortsteil- Gemarkungsfläche in %</b>
Kernstadt	155	10,0
OT Liegau-Augustusbad	50	15,6
OT Großerkmannsdorf	68	9,1
OT Ullersdorf	7	2,3
<b>gesamt</b>	<b>280</b>	

**Tabelle 43: Waldflächenanteile ortsteilbezogen**

Das Plangebiet weist in der Kernstadt mit 155 ha (entspricht ca. 10% der Flur) einen relativ geringen Waldanteil auf und tritt gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen in den Hintergrund.

Im OT Liegau-Augustusbad sind ca. 15,6% der Gemarkungsfläche mit Wald bestockt. Begünstigt wird die Bilanz durch die großen zusammenhängenden Waldflächen im Bereich des ehemaligen Kurbades des Silberberges und des Tannengrundes und die Bestände in der Kühnheide sowie entlang der Röder.

In den Ortsteilen Großerkmannsdorf und Ullersdorf ist die landwirtschaftliche Nutzung dominant und der Waldanteil dementsprechend gering. Die Funktionen des Waldes, wie Klimaregulierung, Gewässer-, Boden- und Windschutz werden insbesondere durch die an das Plangebiet angrenzenden größeren Waldflächen (LSG „Dresdner Heide“ / Karswald / Harthe / Prießnitzwald) übernommen.

Die Wälder kann man als überwiegend standortgerechte Laubwälder bezeichnen. Die Zuständigkeit liegt beim Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Dresden, Revier 10, Nesselgrundweg 4, 01109 Dresden.

Die im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausgewiesenen Aufforstungsflächen sind mit dem Sächsischen Forstamt Dresden abgestimmt und dienen als Ausgleichsflächen der Aufwertung des Natur- und Landschaftsbildes sowie der Verknüpfung von Biotopen.

#### **Umwandlungsantrag für eine Waldfläche**

Die Stadt Radeberg hat für die Waldbestandsfläche in Liegau-Augustusbad an der Forellenschänke (Flurstücksnummer 240/2, 240/7 und 673) mit Schreiben vom 06.03.2003 den Antrag auf Umwandlung nach §§ 8 und 9 SächsWaldG gestellt. Die Fläche ist ca. 1,31 ha groß. Geplant ist für diesen Bereich eine Nutzung als öffentlicher Park (ehem. Waldpark) im Zusammenhang mit der Nutzung der dort vorhandenen Forellenschänke auf Flurstück Nr. 240/6.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden mehr als 13 ha Erstaufforstungsflächen geplant, die sich überwiegend auf der Gemarkung Liegau-Augustusbad befinden, wodurch ein Ausgleich dieser Fläche in relativ räumlichen Zusammenhang möglich wäre.

## **5 Standortplanungen**

---

### **5.1 Ausweisungen**

Mit dem Flächennutzungsplan besteht das Ziel, die Stadt Radeberg in ihrer Funktion als Mittelzentrum auszubauen und die Kernstadt als vormaligen ausgeprägten Industriestandort zu einem bevorzugten Gewerbe- und Wohnstandort umzustrukturieren.

Wichtigste Voraussetzung ist die Erhaltung der bestehenden Stadt-Landschaftsstruktur und deren weiterer Ausbau. Für die Ortsteile besteht das Anliegen, den ländlichen Charakter und das eigenständige Ortsbild weitestgehend zu erhalten. Dies erfordert, die strukturellen Eigenheiten der Ortsteile zu sichern und untypische Bebauungsverdichtungen zu vermeiden sowie die charakteristische Ortsrandgestaltung beizubehalten.

Die im folgenden ausgewiesenen Flächen stellen obere Begrenzungen dar und sind im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen auszuformen und zu konkretisieren. Grundlage der Flächenausweisung bilden die bereits verbindlichen bauleitplanerischen Aussagen, die mit Aufstellungsbeschlüssen gewünschten Entwicklungen sowie die aus der langfristigen Sicht für eine Wohnbebauung vorzusehenden Flächen einschließlich der möglichen Verdichtungen im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet der Stadt.

Planungs- bzw. Potentialflächen für mehrere Wohneinheiten werden zeichnerisch besonders hervorgehoben.

#### **5.1.1 Wohnen**

In ihrer Planung geht die Stadt davon aus, dass ein jährlicher Zuwachs an Wohnfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> zu erreichen ist, was einem Zuwachs von jährlich 30 – 35 Wohneinheiten entspricht. Für die Entwicklung des Wohnens in der Stadt stehen mit dem Flächennutzungsplan bis 2015 folgende Wohnbauflächen zur Verfügung:

**5.1.1.1 Wohnungsbauflächen an planungsrechtlich gesicherten Standorten:**

<b>Nr.</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>B-Plan- größe in ha</b>	<b>Brutto- bauland in ha (noch verfügbar)</b>	<b>Netto- Bauland in ha (noch verfügbar)</b>	<b>verblei- bende WE (Potential)</b>
1	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 1, Badstr.-West	17,5	-	0,125	3
2	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, Am Sandberg	17,2	7,70	6,42	110
3	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 4, Pillnitzer Str.-West/Süd	7,5	2,6	2,16	30
4	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 25, Juri-Gagarin-Straße	2,81	0,75	0,63	17
5	Großerk- mannsdorf	B-Plan Nr. 1, Am Heiderand, 4. Änderung	15,0	~3,6	-	45
6	Ullersdorf	Satzung Flurstück Nr. 356/370	1,05	-	-	5
7	Ullersdorf	Bebauungsplan Nr. 1, „Wohngebiet Dresden / Ullersdorf“)	12,7	~0,25	-	2
8	Ullersdorf	Bebauungsplan, „An der Dresdner Heide“	1,09	~0,09	-	2
9	Ullersdorf	Bebauungsplan, „Lerchenweg II“	1,4	1,40	0,8	1
10	Liegau- Augustusbad	Bebauungsplan, „Wohnpark an der Radeberger Straße“	2,55	2,55	2,02	29
11	Liegau- Augustusbad	Ergänzungssatzung, „Langebrücker Str., T.v. Flurstück 232/30“	0,7	0,6	0,6	0
<b>Wohnungsbaugelände gesamt:</b>						<b>239</b>

**Tabelle 44: Übersicht zu den Wohnungsbauflächen an planungsrechtlich gesicherten Standorten**

Diese Wohnungsbauflächen, welche durch genehmigte Bebauungspläne abgesichert sind, weisen noch freie Bauflächen für ca. 239 WE aus.

Aufgrund ihrer Größe und der hohen Erschließungsaufwendungen erweist sich die Fläche des B-Planes Nr. 2, 2. Änderung - „Wohngebiet Am Sandberg“ als problematisch. Die Finanz- und Marktlage der Stadt Radeberg lässt nur eine schrittweise Erschließung in kleinen Baufeldern bis über den Planungshorizont hinaus zu.

Ein weiteres Wohnbauflächenpotential besteht in den mit Beschlüssen der Ortschaftsräte und des Stadtrates im Planungsverfahren befindlichen Satzungen und Bebauungsplänen:

**5.1.1.2 Wohnungsbauflächen an geplanten Standorten, die jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert sind (teilweise im Verfahren):**

<b>Nr.</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bruttofläche in ha</b>	<b>mögliche WE</b>
1	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 42, Mozartstraße	0,7	3
2	Ullersdorf	Außenbereichssatzung „Ullersdorfer Mühle“	~0,15	2
3	Ullersdorf	ehem. Sondergebiet Hotel, Erholung u. Sport (Wohn- und Sportpark Dresdner Heide)	3,3	20 - 25
<b>Wohnbauflächen, geplant</b>			<b>4,15</b>	<b>25 - 30</b>

**Tabelle 45: Übersicht über die Wohnungsbauflächen an geplanten Standorten**

Mit diesen Flächen ist es möglich, 264 bis 269 WE auf ausgewiesenen Bauflächen zu realisieren. Für den Planungszeitraum werden damit weitere ~ 4 ha Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt.

Im Flächennutzungsplan wird die Sondergebietsfläche „Hotel, Erholung und Sport“ im Ortsteil Ullersdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Das entspricht der Tatsache, dass für eine ursprünglich geplante Entwicklung eines Hotelstandortes mit vielfältigen Sportangeboten im Planungszeitraum weder ein Bedarf noch eine Realisierungschance gegeben ist.

**5.1.1.3 Städtische Entwicklungsflächen (ohne Sanierungsgebiet Innenstadt), z.T. mit Aufstellungsbeschluss für Wohn- und Mischbebauung**

Der Schwerpunkt der zukünftigen Sicherstellung der Wohnbauflächenpotentiale liegt in der Stärkung der Innenentwicklung durch Verdichtung, Umnutzung ehemaliger Gewerbestandorte und Baulückenschließung im unbeplanten Innenbereich.

Bei der Mehrheit dieser Flächen ist eine städtebauliche Neuordnung mittels Satzungs- bzw. Planungsrecht erforderlich.

<b>Nr.</b>	<b>Ortsteil</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bruttofläche in ha</b>	<b>mögliche WE</b>
1	Kernstadt	B-Plan Nr. 33 Gebiet zwischen Güterbahnhofstr. und Heidestr. (SABRA)	1,9	30
2		Dresdner Straße/Bahntrasse/Str. des Friedens (gem. Baufläche)	2,5	15
3	OT Großerk- mannsdorf	Hauptstraße usw. (§ 34 BauGB)	-	10
4	OT Ullersdorf	Dorfstraße, Hauptstraße usw. (§ 34 BauGB)	-	6
<b>Gesamt:</b>				<b>61</b>

**Tabelle 46: Übersicht über städtische Entwicklungsflächen**

In den vorangegangenen Abschnitten wurde dargelegt, dass im Planungszeitraum auf planungsrechtlich gesicherten Standorten, Gebiete im Planverfahren und an städtischen Entwicklungsflächen (ohne Sanierungsgebiet) mit 325 – 330 ausgewiesenen Wohneinheiten ausreichende Potenzen für die künftige Entwicklung vorhanden sind.

Dabei sind in der Kernstadt weitere Potentiale in der Lückenbebauung in Abhängigkeit von den jeweiligen Eigentümern möglich. Im Ortsteil Liegau-Augustusbad stehen weitere Umnutzungen von Gartengrundstücken zu Wohngrundstücken als Entwicklungspotential zur Verfügung.

Hinzu kommen noch Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt (Quartierbebauungen), auf denen 90 Wohneinheiten geschaffen werden können:

#### **5.1.1.4 Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt, die für Wohnungsbau bzw. anteilig für Wohnungsbau entwickelbar sind**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung des Innenstadtquartiers</b>	<b>mögliche WE</b>
1	Innenstadtquartiere	~90
<b>Gesamt:</b>		<b>~90</b>

Tabelle 47: Übersicht zu Entwicklungsflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt

Die zügige Weiterführung des Sanierungsgebietes Innenstadt ist und bleibt das vorrangige Anliegen der Stadt Radeberg. Im Planungszeitraum soll diese Maßnahme weitestgehend abgeschlossen werden. Der bisher zu tätigende Wohnungsbau konzentriert sich ebenfalls auf den Geschosswohnungsbau mit eingelagerten Einrichtungen der Dienstleistung und des Handels.

Insgesamt sind ca. 415 bis 420 WE im Planungszeitraum realisierbar, was bei einer Belegungsdichte von künftig ca. 1,90 EW/WE einem Bevölkerungszuwachs von ca. 800 Einwohnern entsprechen würde. Damit werden die Zielvorstellungen der Stadt Radeberg für eine künftige Entwicklung als Wohnstandort umfänglich untersetzt. Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich im Planungszeitraum auf die weitere Stärkung der Kernstadt, ohne alle Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile zu unterbinden. Dies zeigt sich an der Verteilung der Potentiale:

	planungsrechtlich gesicherte Standorte	in Aufstellung	städtische Verdichtungsstandorte	gesamt
Kernstadt	160	3	45 + 90	298
OT Liegau-Augustusbad	29	---	8	37
OT Großerkmannsdorf	45	---	10	55
OT Ullersdorf	10	22 - 27	6	38 - 43
<b>Gesamt</b>	<b>244</b>	<b>25 - 30</b>	<b>69 + 90</b>	<b>428 - 433</b>

**Tabelle 48: Städtebauliche Entwicklungspotentiale**

Mit diesen Ausweisungen wird ein Zuwachs an Wohnungen um 4,6 % erreicht.

Als sehr wichtig für die künftige Entwicklung ist anzumerken, dass die Ausweisung von Wohnbauland in sehr vielschichtigen Qualitäten hinsichtlich der Wohnlage, der Bebaubarkeit, des Wohnumfeldes und des damit verbundenen Preisniveaus angeboten wird. Die Mehrheit der Flächen sind für eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geeignet. Es stehen jedoch auch ausreichende Flächen für den Geschosswohnungsbau und die Schaffung von Eigentumswohnungen, nicht nur im innerstädtischen Verdichtungsraum, zur Verfügung.

**OT Liegau-Augustusbad – Bauflächen im Oberdorf**

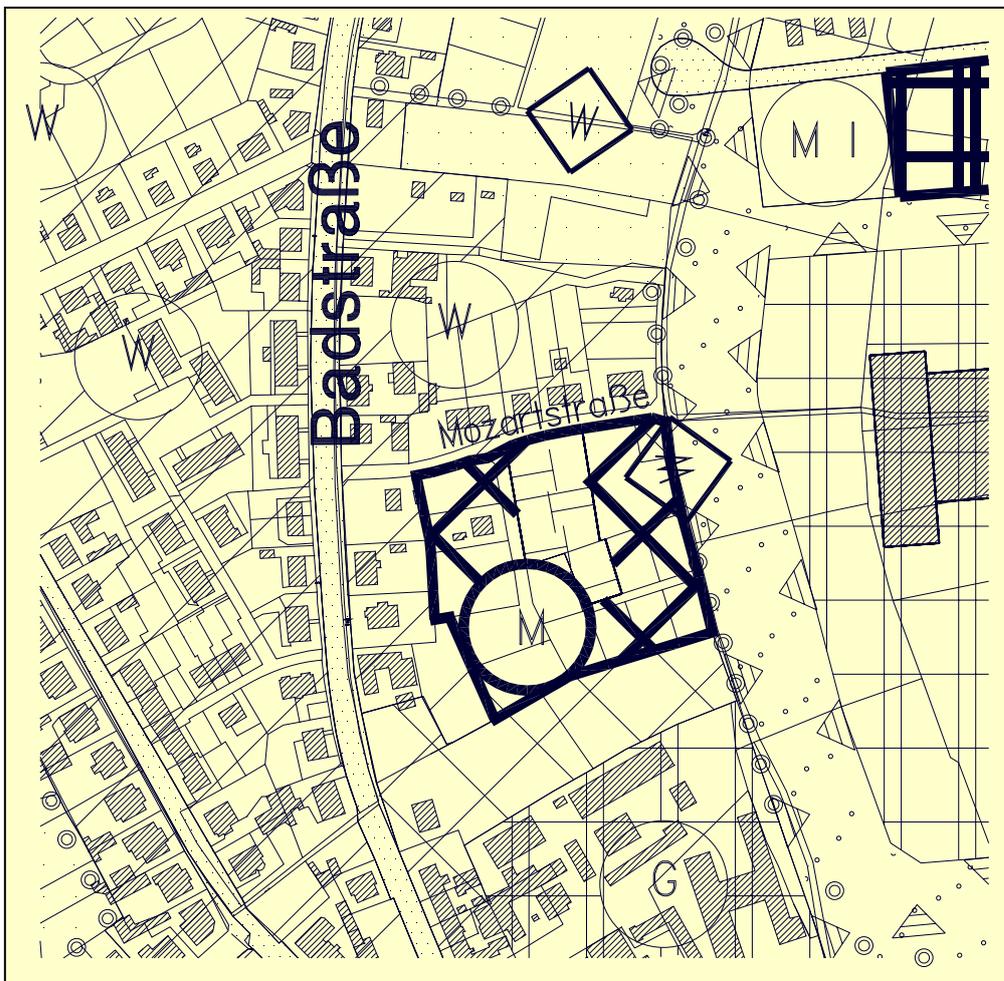
In Gebieten, in denen in Liegau-Augustusbad bisher mehrgeschossige, großvolumige Wohnhäuser mit teilweiser Geschäftsnutzung dominieren, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Ausweisung ermöglicht die Ansiedlung von weiteren Wohngebäuden, zum Teil mit der Versorgung dienenden Läden bzw. Handwerksbetrieben.

Die übrigen Gebiete, in denen das Wohnen (in der Landschaft) dominiert, werden als "Reine Wohngebiete / WR" festgesetzt, um den hohen Anspruch an Wohnqualität Rechnung zu tragen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe oder Dienstleister haben Bestandsschutz. Eine schrittweise Auslagerung ist anzustreben. Ökologisch wertvolle Flächen (Waldrandbereiche, Hochwaldreste, Fließstrecken) sind im Plan als Grünflächen bzw. Wald dargestellt. Zur Sicherung der dargestellten innerörtlichen Grünflächen und zur Vermeidung von Bebauung sind Bebauungspläne zu erarbeiten. Für ggf. vorhandene Wochenendhäuser gilt auch hier der Bestandsschutz entsprechend.

Damit wird der in früheren Planungsstufen zum Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Liegau-Augustusbad verfolgte Ansatz aufgegeben, in bestimmten insbesondere aus ökologischer Sicht problematischen Bereichen die weitere bauliche Entwicklung durch Darstellung von Sondergebieten "Wochenendhäuser" zu beschränken bzw. für die Zukunft auszuschließen. Statt dessen wird nunmehr eine wohnbauliche Entwicklung dort zugelassen, wo dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. In Bereichen, die sich für eine weitere bauliche Entwicklung nicht eignen, wird dies durch die eindeutige Zuordnung zum Außenbereich (z. B. durch Darstellung als Wald oder Grünfläche) dokumentiert.

Im Folgenden werden die Entwicklungspotentiale in einem Detailausschnitt und einer Kurzcharakteristik mit Beschreibung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen dargestellt.

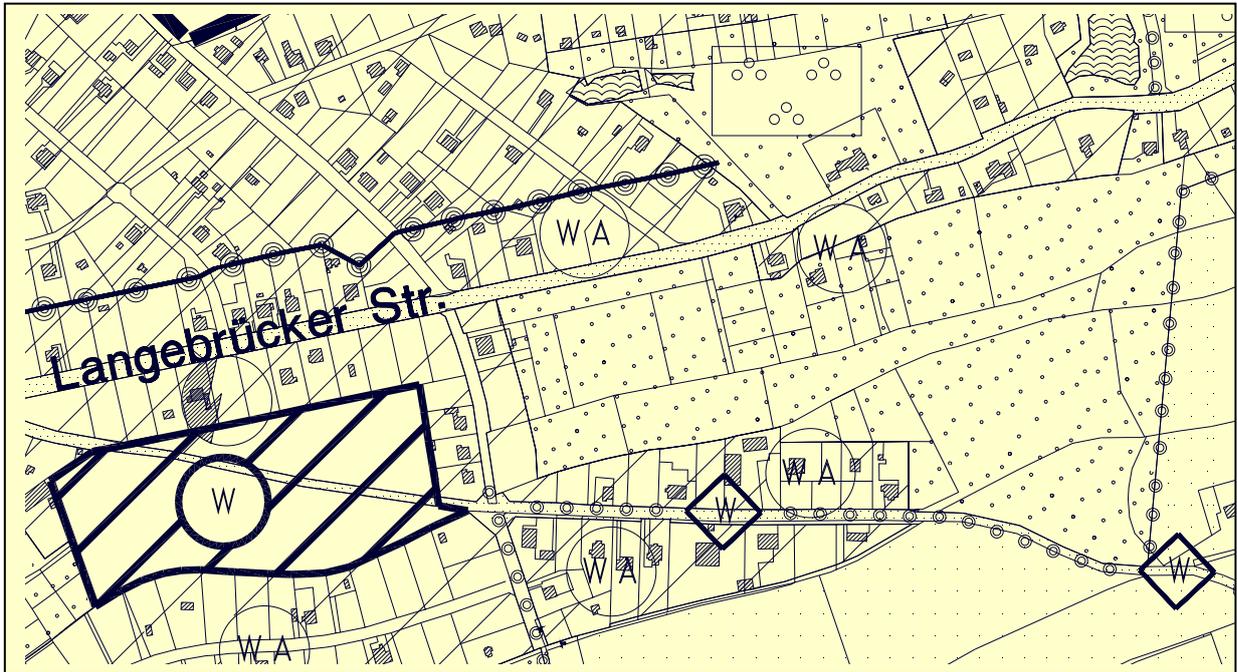
### Kernstadt- B-Plan „Mozartstraße-Süd“



Die Stadt Radeberg stellte sich mit dem B-Plan Nr. 42 das Ziel, diesen innerstädtischen Bereich südlich der Mozartstraße städtebaulich zu ordnen und Möglichkeiten der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu schaffen. Aufgrund der Nachbarschaft zu Straßen (S177) und Gewerbebetrieben sind

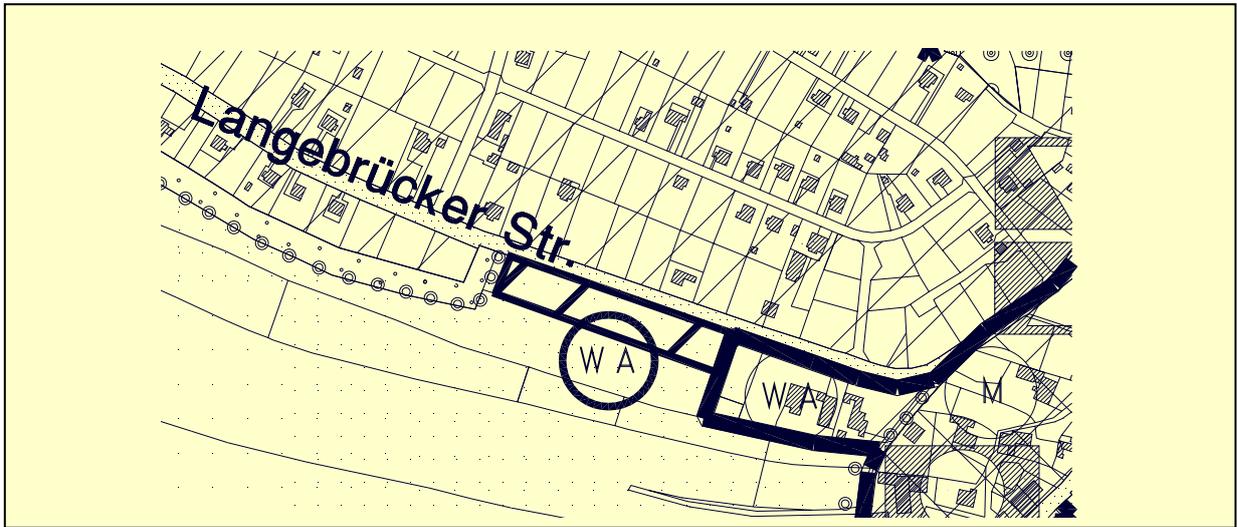
umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt worden.

### OT Liegau-Augustusbad– B-Plan „ Radeberger Straße“



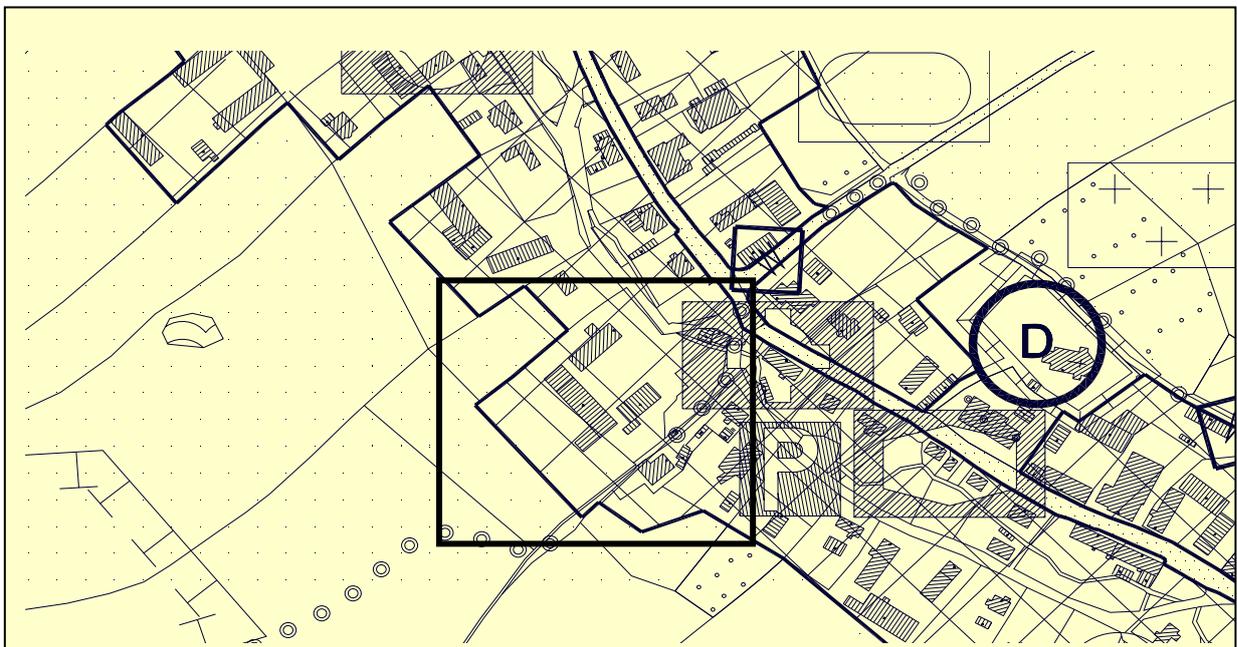
In diesem Bereich des „Oberdorfes“ sollen Möglichkeiten des Eigenheimbaues für bis zu 30 Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser geschaffen werden.

### OT Liegau-Augustusbad– Baufläche Langebrücker Straße



Entlang der Langebrücker Straße soll der Bebauungsbestand ergänzt werden, um die infrastrukturellen Einrichtungen (Fußweg, ÖB) effektiv ausnutzen zu können.

### OT Großerkmannsdorf – Bauflächen Gut Schäfer



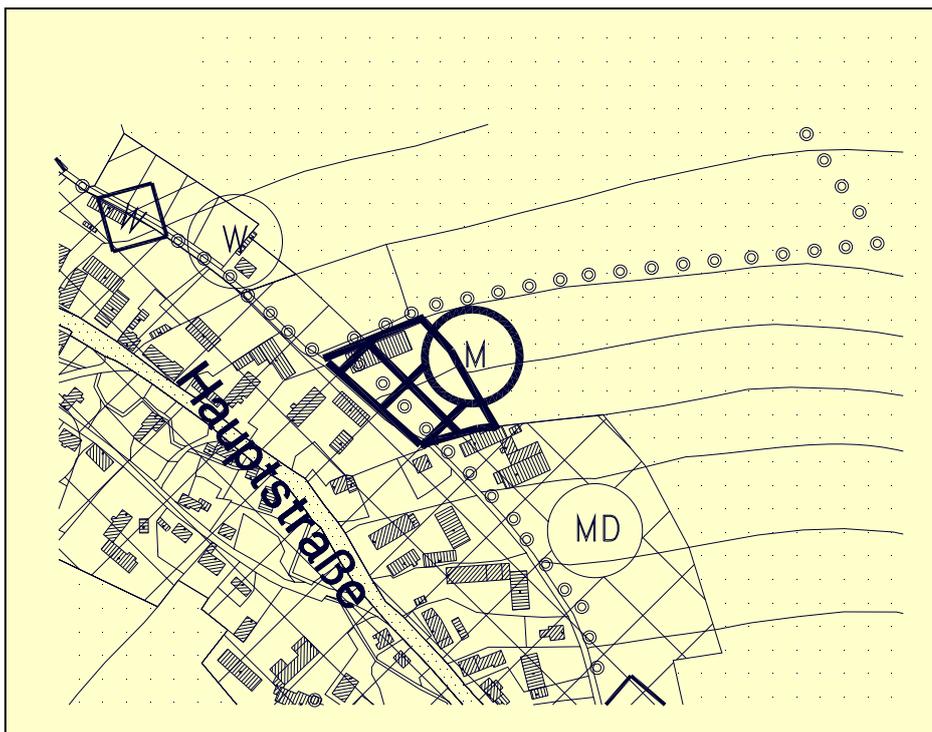
**Abbildung 4: OT Großerkmannsdorf – Bauflächen Gut Schäfer (Auszug aus FNP)**

Vordringlichstes Ziel der Bauleitplanung ist die Erhaltung des Ortsbildes und das harmonische Einfügen der Ortslagen in den anspruchsvollen Landschaftsraum. So ist insbesondere bei der ausgewiesenen Baufläche im Bereich des Badweges (Gut Schäfer) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die sensible äußere Gestaltung der Baukörper hinzuweisen. Der markante Dreiseitenhof sollte auch weiterhin aus der Umgebung sichtbar sein.

Die geplanten ca. 5 Einfamilienhaus-Standorte im Süden (auf Bestandsflächen) sind durch Festsetzungen zur Grünordnung (Obstbaumpflanzungen) einzugrünen. Nach einem Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen B-Plan der Stadt Radeberg vom November 2000 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für altersgerechtes Wohnen und Pflege auf dem Standort des ehemaligen Gutes geschaffen werden.

Nach Möglichkeit soll der Standort „Gut Schäfer“ auch Einrichtungen der Versorgung der Bewohner des OT Großerkmannsdorf („1000 kleine Dinge“ u. ä.) sowie Teil-Funktionen als Ortsteilzentrum übernehmen.

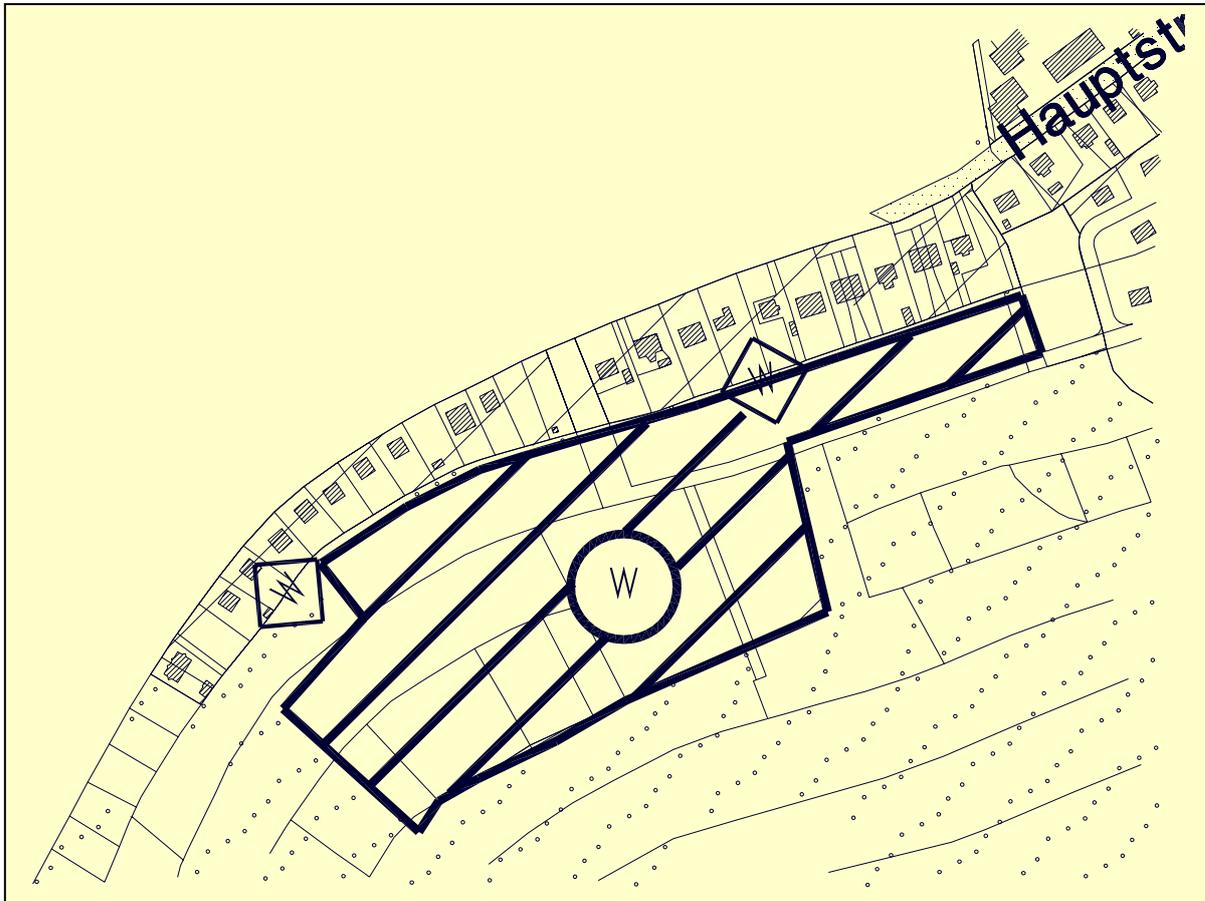
### **OT Großerkmannsdorf – Gemischte Baufläche am Sommerweg**



**Abbildung 5: OT Großerkmannsdorf – Gemischte Baufläche am Sommerweg (Auszug aus FNP)**

Am Sommerweg wird zwischen den bereits bebauten Wohnbauflächen und den Betriebsflächen von „VORWERK“ mit der gemischten Baufläche der Lückenschluss vollzogen.

### **OT Ullersdorf – ehem. Sondergebiet „Hotel, Erholung und Sport“**



**Abbildung 6: OT Ullersdorf – ehem. Sondergebiet „Hotel, Erholung und Sport“ (Auszug aus FNP)**

Die Wohnbaufläche wird durch Abrundung des südlichen Teils der Fläche (Vorsprung parallel zum Golfplatz) arrondiert. Mit dieser reduzierten Wohnbaufläche wird der im Regionalplan festgelegte regionale Grünzug nicht stärker beeinträchtigt, als bei einer Realisierung des bestehenden B-Planes Ullersdorf Nr. 1/1992 „Sondergebiet Hotel, Erholung und Sport“, der für das Hotel eine massive Bebauung ermöglicht hätte.

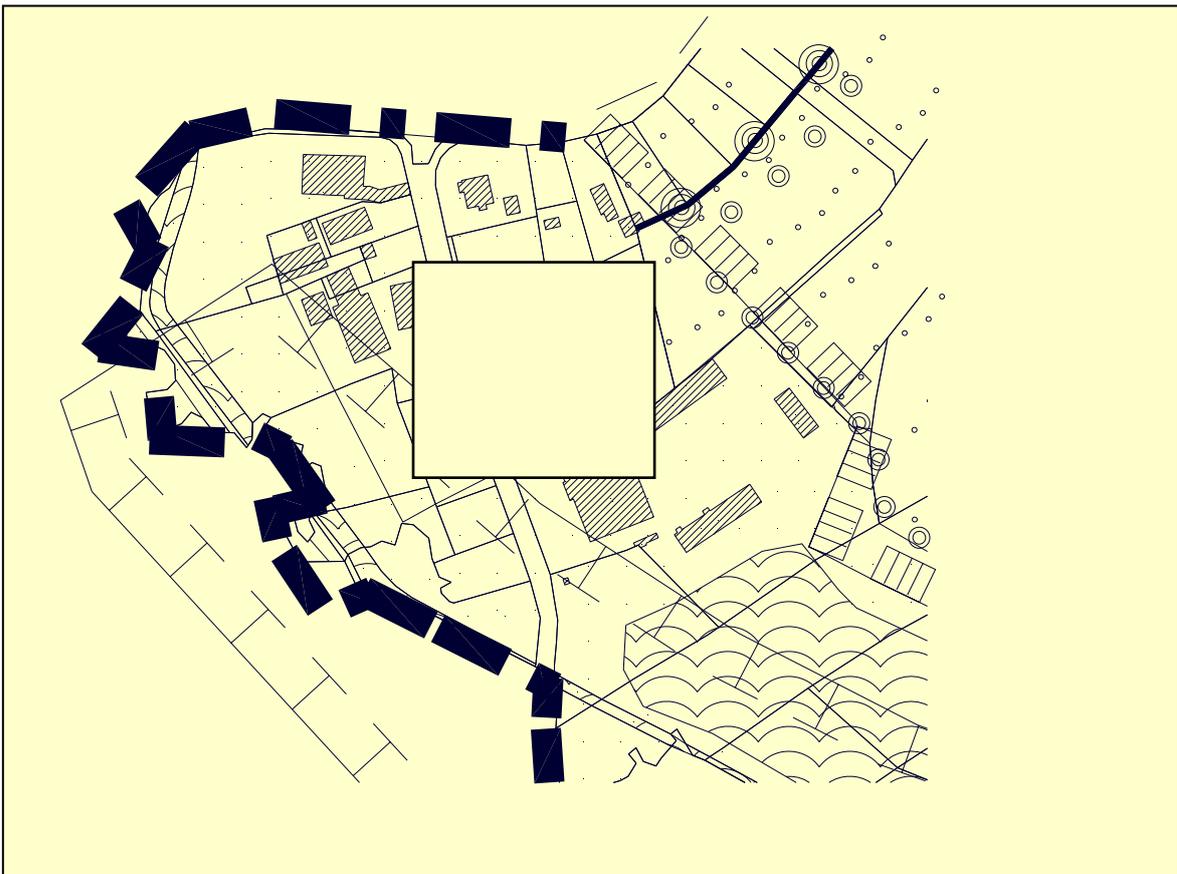
Der Standort ist ohnehin mit der Zulassung von Wohnbebauung entlang der Ullersdorfer Landstraße durch die vom RP genehmigte Abrundungssatzung geprägt. Den mit der Festlegung der Grünzäsur verfolgten Zwecken kann weiterhin entsprochen werden.

Die Stadt ist durch das BauGB verpflichtet, die Wohnbedürfnisse weiter Bevölkerungskreise zu befriedigen. Lage und Zuschnitt des Baugebietes ermöglichen es, gehobene und exquisite Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Dazu gehören auch großzügige Park- und Grünanlagen. Hinzu kommen die Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen und Wohngebietsverträgliche Freizeitanlagen.

Derartige Grundstücke können im vergleichbaren erforderlichen Umfang in Radeberg nicht angeboten werden. Der Verzicht auf die Wohnbaufläche würde bedeuten, einen Standortnachteil hinzunehmen.

Die Vielzahl der Nachfragen nach derartigen Grundstücken aus der Kernstadt sowie aus Ullersdorf sprechen für den konkreten Bedarf. Daher ist die Umwandlung der bisherigen Sonderbaufläche, für die sich in mehr als 10 Jahren kein Interessent fand, erforderlich.

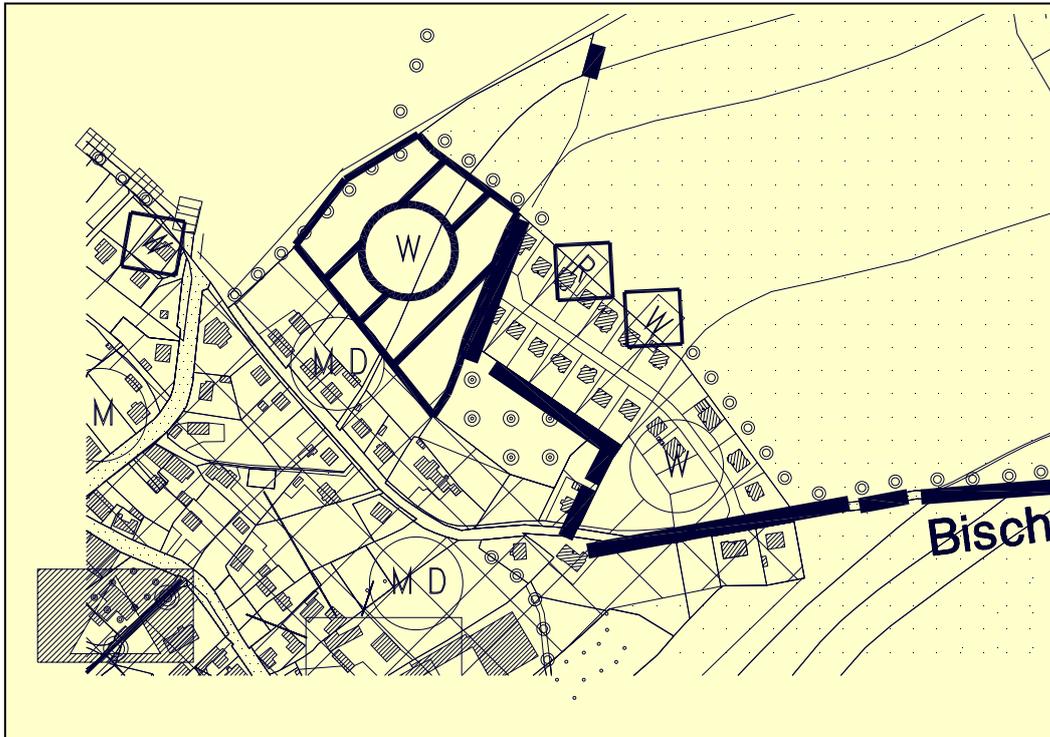
### **OT Ullersdorf – Ullersdorfer Mühle (Außenbereichssatzung)**



**Abbildung 7: OT Ullersdorf – Ullersdorfer Mühle (Außenbereichssatzung)  
(Auszug aus FNP)**

Die Stadt Radeberg möchte mit der Satzung im Außenbereich der Ullersdorfer Mühle die Errichtung einzelner Wohnbauten (Flurstücke 252 d und 252c) ermöglichen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es wird in einer Baulücke im bebauten Bereich der Ullersdorfer Mühle Baurecht für zwei Grundstücke geschaffen. Eine Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich erfolgt nicht. Die Abwasserentsorgung ist durch den Bau einer Pumpleitung und –station und Anschluss an den Leitungsbestand der Ullersdorfer Landstraße gesichert worden.

### OT Ullersdorf – „Lerchenweg II“



**Abbildung 7: OT Ullersdorf – Lerchenweg II (Auszug aus FNP)**

Bereits im Jahr 1998 wurde noch vom Gemeinderat Ullersdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und im gleichen Jahr das erste Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Fläche ist ca. 1,3 ha groß.

Mit dem geplanten Baugebiet soll neben dem Siedlungsbestand am Bischofsweg und der Bebauung „Bischofsweg“ (22 Eigenheime) die nördliche Ortslage des OT Ullersdorf harmonisch abgeschlossen werden.

Mit dem seit dem 27.08.2003 genehmigten B-Plan ist der Bau von 12 Einfamilienhäusern zulässig. Der Bebauungsplan schaffte die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohneigentum für gehobene Ansprüche.

### 5.1.2 Industrie- und Gewerbeflächen

Der Flächennutzungsplan weist keine neuen gewerblichen Bauflächen aus. Mit den in den Jahren 1991 – 1994 realisierten Bebauungsplänen Nr. 1, 2 und 3 hat die Stadt über 40 ha neue Gewerbeflächen erschlossen, von denen ca. 11,5 ha noch zur Verfügung stehen:

Nr.	Ortsteil	Bezeichnung	Darstellung im FNP	Gesamtgröße in ha	Flächenpotential, noch zu belegen (ha)
1	Kernstadt	Bebauungsplan Nr. 1, Badstr.-West (Gewerbe)	GE	6,14	0,10
2		Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, Badstr.-Ost	eGI, eGE, M	12,3 (GI) 2,7 (GE)	1,78 (GE) 2,25 (M)
3		Bebauungsplan Nr. 3, Pillnitzer Str.-Ost	GE	18,6	6,70
4		Bebauungsplan Nr. 29, Robert-Bosch-Straße	G	2,4	0,81
5		Karosseriewerke Dresden GmbH	G	---	0,10

**Tabelle 49: Industrie- und Gewerbestandorte mit Flächenreserven**

Gewerbliche Bestandsflächen mit Aufstellungsbeschlüssen bzw. bestätigten Baukonzepten:

Ortsteil	Bezeichnung	Größe in ha	Bemerkungen
Kernstadt	Radeberger Exportbierbrauerei	4,50	Bebauungskonzept mit Entwicklungszielen
	Karosseriewerke Dresden GmbH	13,26	Bebauungsplanentwurf mit Entwicklungszielen
	Eschebach GmbH i. L.	6,70	Bebauungsplanentwurf mit Entwicklungsziel Gewerbepark
	ehemals Robotron, Gewerbepark Heidestraße	25,80	Aufstellungsbeschluss; geordnete Gewerbeparkentwicklung

**Tabelle 50: Gewerbliche Bestandsflächen mit Aufstellungsbeschlüssen bzw. bestätigten Baukonzepten**

Durch die Betriebe Radeberger Exportbierbrauerei und Karosseriewerke Dresden GmbH wurden die vorhandenen Grundstücksflächen durch Baukonzepte überplant. Für beide Betriebe wurden die vorhandenen Flächen als ausreichend innerhalb des Planungshorizontes eingeschätzt.

Für die entwicklungsfähige Betriebsfläche der Eschebach Küchenmöbel GmbH wurde durch den vormaligen Eigentümer die Gestaltung eines Gewerbeparkes geplant. Hierzu wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 eingeleitet. Im Zusammenhang mit Eigentumsflächen

der Radeberger Exportbierbrauerei sowie der BayWa und der Deutschen Bahn AG ist südlich die Entwicklung der P+R-Anlage vorgesehen.

Die Hauptorientierung des Flächennutzungsplanes ist deshalb darauf gerichtet, die vorhandenen Gewerbeflächen und –brachen aufzuarbeiten und neu zu ordnen. Mit der Umnutzung und Aufarbeitung der gewerblichen Bauflächen für eine neue Nutzung ergibt sich das Erfordernis, die Altlastenverdachtsflächen zu untersuchen und zu sanieren, um Nutzungskonflikte auszuschließen (siehe Auflistung Anlage 6). Bei vorhandenem Konfliktpotential bedarf es der Aufstellung eines Bauleitplanes zur planerischen Neuordnung (Gewerbebrachen sowie Nutzungsänderungen vorhandener Gewerbestandorte).

#### **Gewerbepark Heidestraße:**

**4**

Für das mit 25,8 ha größte zusammenhängende Gewerbegebiet wurde ein B-Planaufstellungsbeschluss (B-Plan Nr. 17) gefasst, um die Gewerbeflächen neu zu ordnen, die Abstufung nach Industrie-, Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbeflächen vornehmen, um Konflikte zu den angrenzenden Wohnbebauungen abzubauen. Für das Gebiet, welches zur Zeit maximal zu 60% mit unterschiedlichen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ausgelastet ist, bestehen hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem modernen Gewerbepark mit Angeboten für Wissenschaft, Forschung und Industrie sowie für anspruchsvolle Dienstleistungen.

#### **Gewerbegebiet südöstlich der Heinrich-Gläser-Straße / Heidestraße / Güterbahnhofstraße**

**(SABRA, Eisenhammerwerk, Gießerei- und Glasformenbau GmbH ...)**

**6**

Diese Fläche des ehemaligen Eisenhammerwerkes ist völlig zu entkernen. Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 32 gefasst. Die Fläche sollte im Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Flächen an der Heinrich-Gläser-Straße betrachtet und als Gewerbepark neu strukturiert werden. Die Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße ist durch Immissionsschutzmaßnahmen zu sichern.

Eine Problemfläche stellt die Fläche der ehem. SABRA – Sächsisch-Brandenburgische Glaswerke GmbH – dar. Der B-Planaufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 33 hat die Aufgabe, die Flächen neu zu ordnen, den Grünzug entlang des Goldbaches auszuformen und die Konflikte zur Wohnbebauung an der Straße Am Glaswerk bzw. Schönfelder Straße zu beseitigen. Die Restbebauung des ehem. Betriebes soll dabei als gemischte Baufläche erhalten bleiben. Der hier noch vorhandene Gleisanschluss sollte reaktiviert werden. Entlang des Anschlussgleises wird weiterhin eine gewerbliche Entwicklungsfläche u. U. zur Erweiterung der florierenden Gießerei- und Glasformenbau GmbH ausgewiesen.



**Abbildung 9: Fläche der ehemaligen SABRA**

**Fläche der Formguß Dresden GmbH zwischen Dresdner Straße und Bahnlinie: 14**

Durch die Eigentümer Formguß Dresden GmbH ist die Fläche vor Jahren als Erweiterungsfläche für die Dresdner Aluminium- und Graugießerei vorgesehen worden. Eine Gewerbeentwicklung an diesem Standort entspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Im Abwägungsverfahren wurde beantragt, diese Fläche als Sondergebiet Handel auszuweisen, was den Entwicklungszielen der Stadt widerspricht. Die Fläche bleibt einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten.

**Fläche zwischen Badstraße und Landwehrweg: 10**

Diese Gewerbefläche der ehemaligen Firma Barth ist als innerstädtische Gewerbefläche beibehalten und durch ausgewiesene Mischflächen eingegrenzt. Damit wird auch die künftige gewerbliche Erweiterung auf dieser Fläche gesichert. Ein Teil wird durch den Betrieb CB-Elmec GmbH in Bauabschnitten ausgebaut.

**Fläche Mühlstraße / Oststraße: 12**

Diese Flächen der SERO Handel Dresden GmbH, ehem. LTA und Wohnbau, welche z. T. mit Altlasten der ehemaligen Glasindustrie belastet sind, sind für die weitere gewerbliche Nutzung vorgesehen und städtebaulich zu ordnen.

### **5.1.3 Gemischte Bauflächen**

**Fläche Dresdner Straße zwischen Dresdner Straße und Straße des Friedens:**

**M 1**

Diese über 2 ha große völlig zersplitterte und untergenutzte Fläche ist städtebaulich kaum geordnet. Kleinteilige Nutzung und privates Eigentum stehen dem entgegen. Durch einen Bebauungsplan ist die im westlichen Stadteingangsbereich gelegene Fläche städtebaulich neu zu ordnen.



**Abbildung 10: Fläche Dresdner Straße**

**Fläche zwischen Straße des Friedens und Bahnhofstraße:**

**M 2**

Diese Fläche mit dem zur Zeit provisorischen Busbahnhof mit Abstellplätzen, den Kleingärten und Gewerbebrachen, ist städtebaulich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ordnen. Dabei sind ca. 50 % als Wohn- und Mischfläche und 50 % als Gewerbefläche im Zusammenhang mit der Park+Ride-Anlage und der Nutzung des Busbahnhofes vorzusehen.

Insgesamt stehen in der Kernstadt auf ausgewiesenen Gewerbestandorten 128 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Zu diesem Potential der direkten Gewerbeentwicklung weist der Flächennutzungsplan insgesamt 133 ha Mischflächen aus, die ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung zu mindestens 50 % zur Verfügung stehen.

**Fläche der ehem. Wellpappenfabrik a. d. August-Bebel-Straße / An den Leithen:**

**M 3**

Diese ehem. Gewerbefläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Hier sollte im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine sehr behutsame Entwicklung von Wohnen und Gewerbe zugelassen werden.

In den Ortsteilen sind in den Dorfgebieten von Ullersdorf und Großerkmannsdorf ausreichend Flächen für ein das Ortsbild und den Entwicklungscharakter der Ortsteile nicht beeinträchtigendes Gewerbe vorhanden. Im Interesse der Beibehaltung des dörflichen Charakters und der hohen Wohnqualität wurde auf die Ausweisung von Gewerbeflächen verzichtet.

Die Entwicklung der Firma ROTECH GmbH wird im Rahmen der vorhandenen Flächen der Siedlung Rossendorf realisiert. Eine Flächenerweiterung wird nicht angestrebt. Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung eines B-Planes für den Ortsteil Rossendorf sind die Flächen städtebaulich so zu ordnen und zu gliedern, dass die Erweiterung der Firma realisiert werden kann.

Im OT Liegau-Augustusbad sind Gewerbebetriebe im Bestand geschützt. Eine weitere Entwicklung ist im Interesse der Zielvorstellungen eines Kur- und Erholungsortes nicht erwünscht. Im Unter- und Oberdorf sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet mit der Zielstellung, hier das Wohnen nicht beeinträchtigendes Gewerbe unterzubringen sowie Kurfolge- und andere Einrichtungen entwickeln zu können.

Die Fläche der Gärtnerei an der Wachauer Straße ist als Grünfläche mit der Zweckbindung „Gartenbau“ dargestellt, um diesem Gartenbaubetrieb auch entsprechende Entwicklungschancen einzuräumen.

#### **5.1.4 Sondergebietsflächen**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes werden ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und die Sondergebiete „Klinik“ und „Solar“ sowie ein großflächiger Einzelhandel „SO<sub>Handel</sub>“ ausgewiesen. Für das Sondergebiet „Möbel“ wird die Zweckbestimmung in „großflächiger Einzelhandel, eingeschränkt“ geändert.

##### **Kernstadt:**

#### **Fläche Kleinwolmsdorfer Straße – Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“**

Die Stadt Radeberg stellte für eine derzeit überwiegend durch Gartennutzung geprägte Fläche an der Kleinwolmsdorfer Straße einen Bebauungsplan auf. Ziel der Planung ist es, im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft die bestehende Nutzung des privaten Gartenlandes rechtlich auf eine Nutzung als Wochenendgrundstück zu erweitern und damit den gestiegenen Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die geplante Nutzung oberhalb der Kleinwolmsdorfer Straße harmoniert mit der straßenbegleitenden Bebauung.

### **Fläche Kamenzer Straße (S 95) – Sondergebiet „Solar“**

Die Stadt Radeberg räumt der Planung und Realisierung von Projekten zur Erforschung regenerativer Energien einen hohen Stellenwert ein.

So wird an der Kamenzer Straße (S 95) / Ortsausgang nach Leppersdorf, im Bereich der ehem. Radeberger Geflügelfarm (Ruinen), eine Fläche Sondergebiet „Solar“ ausgewiesen. In diesem Sondergebiet ist ausschließlich die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermischen Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Die Netzeinspeisung ist möglich.

### **Fläche Möbelhof Köckritz – Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, eingeschränkt“**

Die Radeberger Möbelhof Köckritz & Co. GmbH plant die Änderung des Nutzungskonzeptes der vorhandenen Baulichkeiten. Die Zweckbindung „Möbel“ wird aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in „großflächiger Einzelhandel, eingeschränkt“ geändert.

Das Sondergebiet wird auf folgende mögliche Sortimente und Nutzungen eingeschränkt:

- Möbel, Küchen und möbelspezifische Ergänzungssortimente auf 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- auf 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche können folgende Ergänzungssortimente angeboten werden:
  - o Tapeten und Farben
  - o Fußbodenbeläge und Fliesen
  - o Heimtextilien und Gardinen
  - o Sanitäreinrichtungen, weiße Ware, Haushaltswaren
  - o Computer, Heimtechnik, Multimedia
  - o Glas, Porzellan, Keramik
  - o Kunst, Kunstgewerbe, Antiquitäten
  - o Büroorganisation
  - o Öfen, Kamine, Heizungs- und Solartechnik
  - o Handwerker- und Dienstleistungszentrum (z. B. Fliesenleger, Friseur, Kosmetiker)
  - o Wellnesscenter (Sport, Fitness, Physiotherapie)
  - o Ergänzungseinrichtungen, wie Gastronomie, Feinkost, Floristik, Blumen, Pflanzen
  - o Büroräume und Praxisflächen

Für keines der Sortimente sind Flächen über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen.

Für die Entwicklung der Stadt Radeberg sollen diese vorhandenen Flächen im unmittelbaren Randbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt optimal für die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Radeberg und ihres Einzugsbereiches genutzt werden.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen und Sortimente bedarf auf jeden Fall eines Bebauungsplanes. Eine Genehmigung nach §§ 34, 35 BauGB ist ausgeschlossen. In dem notwendig werdenden Bebauungsplanverfahren wird über die dann konkret festzusetzenden Verkaufsflächen und Sortimente der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Handelsgutachten geführt.

### **Schillerstraße - Fläche Sondergebiet Handel**

An der Schillerstraße wird nördlich des Stadions eine Sondergebietsfläche Handel als großflächiger Einzelhandel „SO<sub>Handel</sub>“ ausgewiesen. Die Fläche soll ausschließlich der Nahversorgung der in der Südstadt lebenden Bevölkerung dienen und eine max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Südstadt von Radeberg zählt zu den Stadtbereichen mit konzentrierter Wohnnutzung und einer Unterversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfes.

Die Bebauung eröffnet die Chance einer städtebaulichen Neuordnung des momentan ungliederten Bereiches zwischen Sportkomplex (Stadion, Tennisanlage) und Wohnbebauung am Goldbach (12eck-Häuser, Reihenhäuser).

Bei der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist dem Baumbestand im Goldbachbereich besondere Bedeutung beizumessen.

### OT Liegau-Augustusbad:

#### **Fläche Epilepsiezentrum Kleinwachau - Sondergebiet „Klinik“**

Die Bebauung der Epilepsieeinrichtung liegt weit verteilt auf dem Hang. Einige Gebäude liegen in den Resten des Hochwaldes. Die Epilepsieeinrichtung wird aufgrund ihrer dargestellten Entwicklungsperspektiven weiteren Bedarf an Bauflächen haben. Es werden deshalb im ausreichenden Maße Ergänzungsflächen angeboten werden (Bereich Wachauer Str. zwischen ehem. Röderbau GmbH und Neubau Behindertenschule). Auf dem Gelände des Epilepsiezentrum befinden sich mehrere kulturhistorisch bedeutsame Gebäude, die im Ensemble einen ortsbildprägenden Charakter haben.

Insgesamt sollte zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ein Bebauungsplan die künftige bauliche Entwicklung klären. Der konfliktfrei bebaubare Bereich des Epilepsiezentrum wird ohne weitere Differenzierung als Sondergebiet Klinik festgesetzt.

#### **Fläche Augustusbad, Dr. Willmar Schwabesche Heimstätten-Stiftung - Sondergebiet „Klinik“**

Das Gelände des ehemaligen Kurbetriebes, zuletzt als Polizeischule genutzt, soll wieder für eine Kur- bzw. Klinikeinrichtung aktiviert werden. Durch eine entsprechende Bauflächenausweisung werden die Voraussetzungen für die Bauleitplanung mit einem ausreichenden Flächen- und Entwicklungsangebot geschaffen.

Das Gelände des ehemaligen Augustusbades steht unter Denkmalschutz. Aufgrund der derzeitigen Situation im Gesundheitswesen wurde das im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits konkretisierte Projekt einer Rehabilitationsklinik wieder zurückgezogen. An der grundsätzlichen Zielsetzung, das Augustusbad wieder zu reaktivieren, wird dennoch auch im Rahmen des Flächennutzungsplanes festgehalten.

### **Nutzung der Windenergiepotenziale (aus Landschaftsplan Radeberg, Januar 2004)**

In der Landschafts- und Flächennutzungsplanung spielt mit steigender Nachfrage nach deren wirtschaftlicher Nutzung die Behandlung der Windenergiepotenziale eine Rolle. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Windkraftanlagen (WEA) als privilegierte Vorhaben im unbeplanten Außenbereich zulässig. Damit will der Gesetzgeber die Nutzung regenerativer Energien fördern. Wird keine Ausweisung im FNP getroffen, so regelt sich die Zulässigkeit der Vorhaben danach, ob überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die dabei vorzunehmende "nachvollziehbare Abwägung" zwischen privaten und öffentlichen Interessen lässt allerdings wenig Spielräume (im Gegensatz zur "gestaltenden Abwägung", s. u.).

Öffentliche Belange sind z. B. in der Raumordnung, in der Bauleitplanung, im Immissionsschutz und in Naturschutz / Landschaftspflege formuliert. Die Belange gelten in der Regel als gewahrt, sofern bei der Planung von WEA die unten aufgeführten Mindestabstände eingehalten werden.

Die wirtschaftliche Förderung von WEA nach dem Stromeinspeisungsgesetz hat zu einer steigenden Investitionsbereitschaft geführt, die sich in Bauanfragen auch auf dem Stadtgebiet von Radeberg manifestiert. Zur Steuerung der Nachfrage nach nicht raumbedeutsamen, genehmigungsfähigen WEA-Standorten bietet sich deshalb eine Positiv-Ausweisung an (Angebotsplanung). Die Ausweisung an der vorgeschlagenen Stelle gilt dann als öffentlicher Belang. Die Stadt nutzt mit der Positivausweisung im Rahmen der "gestaltenden Abwägung" das einzige vorhandene Steuerungsinstrument zur Standortlenkung nicht raumbedeutsamer Anlagen.

Kriterium zum Ausschluss von WEA im Stadtgebiet ist in erster Linie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm, da der Betrieb der WEA mit einer Geräuschentwicklung verbunden ist. Dabei gelten für Dauerbetrieb die strengeren Nachtwerte, die z. B. für Mischgebiete 45 dB (A) und für Wohngebiete 40 dB (A) betragen. Daraus leiten sich Mindestabstände von 500 m zur Wohnbebauung ab, die ggf. nach den örtlichen Besonderheiten zu erweitern sind. Mit zu beachten sind störende Lichteffekte (Diskoeffekt). Diese reichen bis 1.000 m.

Im Südraum der Stadt Radeberg sind darüber hinaus Vogelschutzaspekte zu beachten. Hier gilt die Prießnitzau als sensibler Bereich.

Konkrete Vorschriften des Gesetzgebers sind im Freistaat Sachsen nicht erlassen. In der Planungsliteratur werden überwiegend folgende Abstände angegeben:

Abstand der WEA in Bezug auf (Fallauswahl mit Relevanz für das Planungsgebiet)

geschlossene Bebauung mit Wohnnutzung

500 m (Tabubereich) - 1.200 m (besonderes Prüferfordernis)

Siedlungssplitter, Kleingartenflächen

500 m

Grünzüge mit Zweckbestimmung Landschafts -und Ortsbilderhaltung sowie naturnahe Erholung	keine Abstandsangaben, mind. freigehalten
reich strukturierte Feldgehölzlandschaften und naturnahe Standorte inmitten ausgeräumter Agrarlandschaften FFH-Gebiete	300 m Verträglichkeitsprüfung
Gebiete mit lokaler Bedeutung für die Avifauna	Je nach Artenspektrum bis zu 3.000 m (Prüfradius)
elektrische Anlagen / Freileitungen	100 m (Tabubereich)
bestehende / geplante Straßen	40 m (Tabubereich)
Richtfunkstrecken	Prüfung erst nach Angabe der konkreten Standorte für einzelne WEA

Dem gegenüber stehen die windenergetisch günstigen Bereiche im unbebauten, offenen Gelände.

Zwar spielt auch die Windhöufigkeit in Form detaillierter Untersuchungen eine Rolle bei der Standortauswahl. Das 1997 beendete Windmessprogramm (WMP) Sachsen orientiert aber bei der Bewertung der Windpotenziale auf einen heute überholten Stand der Technik (Nabenhöhe 60 m, 0,5 MW Leistung).<sup>4</sup> Moderne Anlagen sind größer, leistungsstärker und effizienter, so dass die im "Abschlussbericht Windpotenziale" als mäßig ertragreich bewerteten Standorte aus jetziger Sicht bereits für einen wirtschaftlichen Betrieb von WEA in Frage kommen. Die Bewertung der Standorte unter Windenergieaspekten ist dem Betreiber zu überlassen.

Vorzugsstandorte zur Nutzung der Windenergiepotenziale		
Ortsteil	Empfehlung	Begründung
Kernstadt	keine Standortausweisung	keine geeigneten Flächen aufgrund des überall zu dichten Abstands zur Wohnbebauung
OT Liegau-Augustusbad	keine Standortausweisung	teils Abstand zur Wohnbebauung nicht gegeben, teils in Konflikt zum regionalen Grünzug Kühnheide (naturnahe Erholung)

<sup>4</sup> Der Abschlussbericht "Windenergiepotenziale in Sachsen" (SMUL 1997) weist für die Gebiete südlich Radeberg (Kernstadt) in 60 m Höhe Windgeschwindigkeiten um 6,0 m/s und einen Ertrag von um 900 MWh/a für WKA mit 500 kW aus. Das entspricht mindestens einem mittleren Potenzial.

Vorzugsstandorte zur Nutzung der Windenergiepotenziale		
Ortsteil	Empfehlung	Begründung
OT Großerkmannsdorf	vier Alternativen, nicht optimale Lösung, keine Standortausweisung	<p>Standort A : nordöstlich Großerkmannsdorf</p> <p>Nachteil: minimaler Abstand zur Ortsmitte Großerkmannsdorf und Kleinwolmsdorf (Immissionsschutz), dadurch massive Einwohnerbetroffenheit in zwei Orten, Richtfunkstrecke freihalten / Richtfunkmast minimal 200 m entfernt, aufgrund der ausgeräumten Agrarlandschaft keine Einbindung in das Landschaftsbild, minimaler Abstand zur Kirche mit Friedhof (Kulturdenkmal)</p> <p>Vorteil: geringe Konflikte mit dem Arten- und Biotopschutz; Hauptwindrichtung aus westlichen Richtungen (vom Ort weg)</p> <p>Archäologisch relevanter Bereich</p> <p>Fazit: ungeeignet</p> <p>Standort B: östlich Großerkmannsdorf</p> <p>Nachteil: minimaler Abstand zum südlichen Ortsende Großerkmannsdorf (Immissionsschutz), dadurch Einwohnerbetroffenheit in diesem Siedlungsabschnitt, Richtfunkstrecke freihalten, direkte Benachbarung zu Walters Teichen (Biotopschutz), Pufferzone ist unter avifaunistischen Aspekten zu prüfen (Prüferfordernis des Lebensraumes)</p> <p>Vorteil: Aggregation mit vorhandenen Vorbelastungen (Gewerbestandort im Außenbereich, 110 kV-Leitung), so dass andere gering belastete Teilräume in der Gemarkung Großerkmannsdorf geschont werden können, Aggregation mit geplanter Ortsumfahrung S 177, Hinweis: Schutzabstände zu Straßen- und Leitungstrassen von ca. 100 m sind zu gewährleisten</p> <p>Archäologisch relevanter Bereich</p> <p>Fazit: ungeeignet</p>

Vorzugsstandorte zur Nutzung der Windenergiepotenziale		
Ortsteil	Empfehlung	Begründung
		<p>Standort C: Westrand des Karswaldes</p> <p>Nachteil: direkte Benachbarung zum Erholungswald im Eingangsbereich aus Richtung Großerkmannsdorf (Landschaftsschutz); TWSZ II (Trinkwasserschutzzone), Richtfunkstrecke freihalten, Pufferzone ist unter avifaunistischen Aspekten zu prüfen (Prüferfordernis des Lebensraumes),</p> <p>Vorteil: maximaler Abstand zu den Ortslagen Großerkmannsdorf und Kleinerkmannsdorf, zusätzlich Abschirmung durch vorgelagerte Waldstücke</p> <p>Archäologisch relevanter Bereich</p> <p>Fazit: ungeeignet</p> <p>Standort D: Prießnitzau</p> <p>Nachteil: direkte Benachbarung zur Prießnitzau einschließlich des Kleinerkmannsdorfer Wassers mit Bedeutung für die Naherholung (geplantes LSG, vorgeschlagene Kompensationsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft), Konflikt mit Vogelschutzbelangen (Lebensraum von Baumfalke, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Wachtelkönig als besonders geschützte Arten)<sup>5</sup>, Mitbetroffenheit von Ullersdorf im maximalen Abstand (außerhalb der Gemarkung)</p> <p>Vorteil: maximaler Abstand zur Ortslage Großerkmannsdorf, ausreichender Abstand zu Kleinerkmannsdorf</p> <p>Archäologisch relevanter Bereich</p> <p>Fazit: ungeeignet</p>

<sup>5</sup> IFU 2001

Das Untersuchungsgebiet endet zwar an der Gemarkungsgrenze Dresden/Radeberg, Artennachweise für die Prießnitzau auf Weißiger Flur können jedoch auf die Großerkmannsdorfer und Ullersdorfer Flur übertragen werden. Auch die hier vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen sind als Nist- und Nahrungshabitat zu werten. Insbesondere die Wiesenralle reagiert empfindlich auf WEA (empfohlener Abstand für Raumbedeutsame Anlagen 3 km) gemäß Empfehlung des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen zur Teilfortschreibung Windkraft des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien.

Vorzugsstandorte zur Nutzung der Windenergiepotenziale		
Ortsteil	Empfehlung	Begründung
Ullersdorf		Abstand zur Wohnbebauung nicht gegeben; Regionale Grünzäsur

**Tabelle 51: Standortuntersuchung Windenergie**

Mit der Ausweisung einer sogenannten „Konzentrationszone“ im Südraum von Radeberg mit weiträumigen Sichtbeziehungen außerhalb > 5 km entstehen einerseits Konflikte mit der Erhaltung eines schützenswerten Brutvogelbestandes in der Prießnitztaue, insbesondere der seltenen Wiesenralle / Wachtelkönig, einer in Sachsen vom Aussterben bedrohten und nach § 42 BNatSchG streng geschützten Art (weitere Arten siehe nachfolgend):

**Bewertung des nachgewiesenen avifaunistischen Arteninventars in der Prießnitztaue südlich Ullersdorf**

Art		Bruthabitat	Nahrungshabitat	Pufferzone Regionalplan (Prüfradius)	Schutzstatus Vogelschutz-RL Anhang 1	BNatSchG
Baumfalke	Falco subbeteo	-	ja	3.000 m	ja	streng geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	ja	ja	1.000 m	ja	besonders geschützt
Rohrweihe	Circus aeruginosus	ja	ja	2.000 m	ja	streng geschützt
Rotmilan	Circus aeruginosus	ja	ja	2.000 m	ja	streng geschützt
Wachtelkönig	Crex crex	ja	ja	3.000 m	ja	streng geschützt
Weißstorch	Ciconia ciconia	-	ja	3.000 m	ja	streng geschützt

Außerdem zieht die Beeinträchtigung des touristischen Potenzials im Ort (Golfplatz Ullersdorf, Reiterhöfe in Ullersdorf und Großerkmannsdorf) und möglicherweise darüber hinaus (Freibad Arnsdorf, Campingplatz Kleinröhrsdorf) weitere Konflikte nach sich.

Die außerhalb der Tabuflächen liegenden Standorte A, B, und C unterliegen einem besonderen Prüferfordernis in bezug auf Geräuschemissionen und optische Immissionen (Licht-/Schattenwirkung usw.), der Standort D zusätzlich hinsichtlich Vogelschutz, d.h., einer Einzelfallprüfung in bezug auf Schallimmissionen, Schattenwurf und Einfluss auf bedrohte Tierarten.

Die Einzelfallprüfung kann erst nach Angabe der konkreten Anlagenstandorte erfolgen. Dazu sind Angaben zur Höhe der Anlagen, Rotorgröße, Prüfung der konkreten topografischen Verhältnisse zur Beurteilung der Erheblichkeit der optischen Immissionen usw.) erforderlich.

Die außerhalb der Tabuzone befindlichen Flächen unterliegen einem besonderen Prüferfordernis, das im Rahmen nachfolgender Detailprüfungen auf der Ebene detaillierter Planungen abgearbeitet werden muss. Die Stadt Radeberg weist deshalb keine Konzentrationsfläche „Windenergie“ aus.

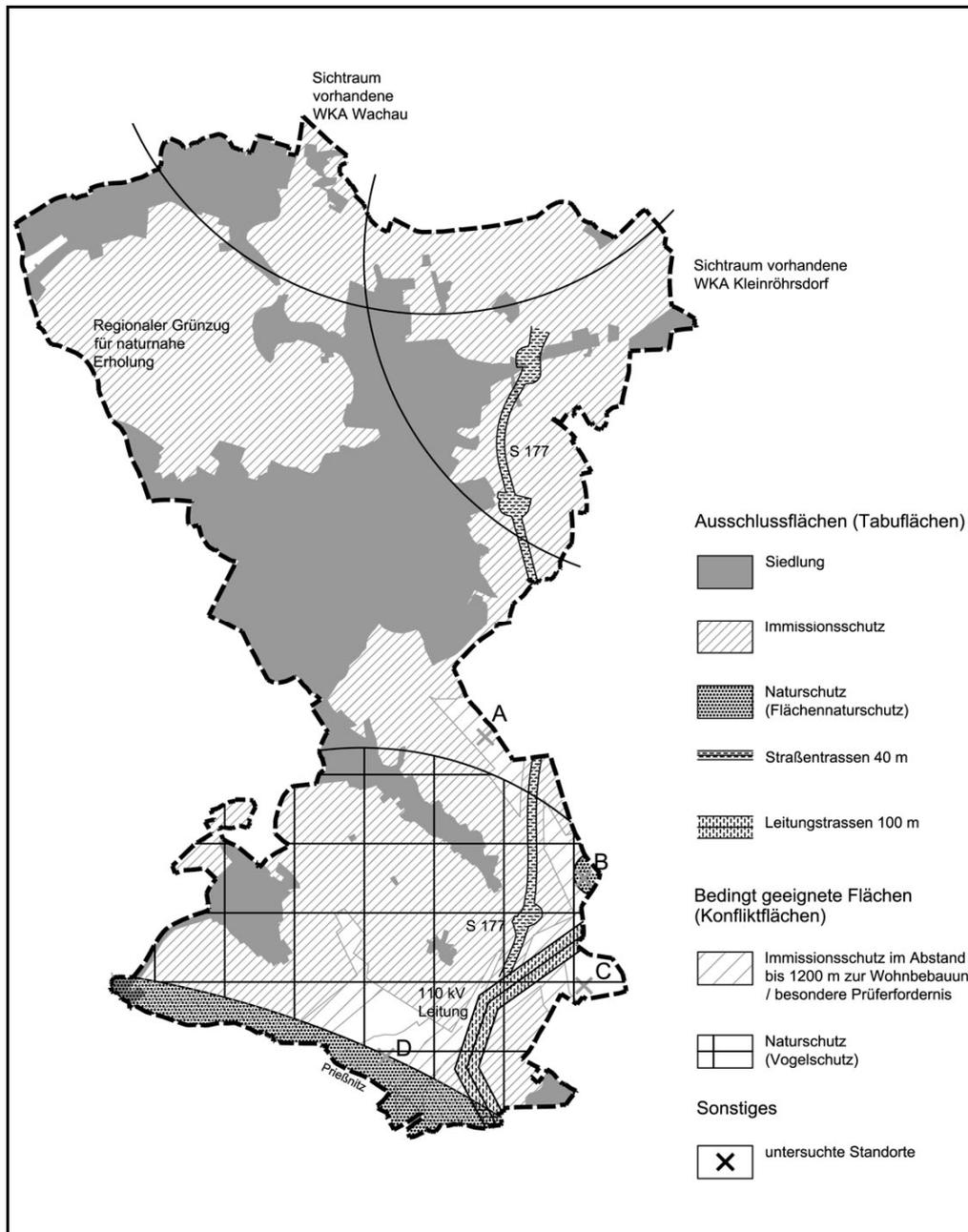


Abbildung 8.: Standortuntersuchung Windenergie im Stadtgebiet von Radeberg (unmaßstäblich)

### 5.1.5 Gemeinbedarf

Die Anziehungskraft der Stadt wird vorwiegend durch Standortfaktoren der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie ergänzende Infrastruktureinrichtungen geprägt.

Die Kernstadt verfügt bereits über ein weitgehend ausreichendes Angebot an Gemeinbedarfsflächen. Dies gilt insbesondere für die schulische Versorgung und die Ausstattung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Inhaltliche und qualitative Veränderungen im Angebot können weitgehend an den vorhandenen Standorten erfolgen. Für zentralörtliche Funktionen im Rahmen der zugewiesenen Aufgabe als Mittelzentrum sind in zentraler Lage vorsorglich ergänzende Flächen vorgesehen.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der in der Gesamtstadt neu im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen.

<b>Ortsteil</b>	<b>Lage</b>	<b>derzeitige Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>	<b>Größe in ha</b>
Kernstadt	Pulsnitzer Straße	ehem. (brachl.) LPG	Erweiterung im Bereich des Bürgerhauses	0,80
	Pestalozzistraße / Mühlstraße / Kramerwiese	Grün / Brache	Sportanlage und Festplatz Kramerwiese	1,10
	Ludwig-Richter-Schule (Lotzdorf)	Acker / Landwirtschaft	Schulanbauerweiterung	0,25
	<b>Gesamt</b>			<b>2,15</b>
OT Liegau-Augustusbad	Wachauer Straße	Gewerbe	Vorbehaltsfläche mit hohem Grünanteil	0,80
	<b>Gesamt</b>			<b>0,80</b>
OT Großerkmannsdorf	Wohngebiet „Am Heiderand“	Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen und kulturellen Zwecken dienend“	0,10
	<b>Gesamt</b>			<b>0,10</b>
OT Ullersdorf	Wohngebiet „Ullersdorf / Dresden“	Parkplatz	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen und kulturellen Zwecken dienend“	0,30
	<b>Gesamt</b>			<b>0,30</b>
<b>Gesamtausweisung</b>				<b>3,35</b>

**Tabelle 52: Gemeinbedarf Entwicklungsmöglichkeiten**

### Kernstadt:

#### **Pulsnitzer Straße**

Die städtischen Flächen nördlich der Pulsnitzer Straße dienen als Vorsorgefläche. Teilbereiche werden bereits durch die Feuerwehr genutzt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft ist als Bürgerhaus aus- und umgebaut worden.

#### **Pestalozzistraße / Mühlstraße / Kramerwiese**

Die Fläche der Kramerwiese, welche bereits in der Vergangenheit als Spielfläche für Zirkusse genutzt wurde, soll künftig zu einem vielfach nutzbaren „Festplatz“ hergerichtet werden (Kleinzirkus, saisonale- und Vereinsfeste usw.). Sie bildet einen wichtigen Anziehungspunkt in der als innerstädtischen Grünraum aufzuwertenden Freiraumfolge entlang der Großen / Schwarzen Röder: Hüttertal / Schloss – Bergmühle – Mittelmühle – Gelbkehain – An den Leithen. Aufgrund des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung ist die Betreibung des Festplatzes nur mit Einschränkungen möglich. Gleichzeitig sollen hier Freianlagen für den Sportunterricht der Mittelschule „J. H. Pestalozzi“ entstehen.

#### **Ludwig-Richter-Schule (Lotzdorfer Straße)**

Die Ludwig-Richter-Schule benötigt Flächen für einen Erweiterungsbau sowie Pausenhofflächen. Diesbezügliche Ausweisungen können aufgrund der Ortslage nur im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, auf landwirtschaftlichen Flächen bereitgestellt werden.

### OT Liegau-Augustusbad:

#### **Wachauer Straße (KET Kunststoff- und Elasttechnik GmbH Liegau-Augustusbad)**

Eine wesentliche Wertigkeit für Liegau-Augustusbad bildet die Beziehung zum Seifersdorfer Tal, die derzeit durch das gewerbliche Grundstück abgeriegelt ist. In dem sensiblen Landschaftsraum (Eingang LSG / NSG Seifersdorfer Tal) soll deshalb die gewerbliche Nutzung langfristig nicht verfestigt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bestand als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

### OT Großerkmannsdorf:

#### **Wohngebiet „Am Heiderand“**

Im Bauleitplanverfahren „Am Heiderand“ wurde an zentraler Stelle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Kindergarten“ dargestellt. Diese Entwicklung ist nicht mehr realistisch, so dass nunmehr diese Fläche die Zweckbindung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erhält. Ein konkretes Nutzungskonzept existiert nicht.

## OT Ullersdorf:

### **Wohngebiet „Ullersdorf / Dresden“**

Im OT Ullersdorf wird es im Flächennutzungsplanentwurf keine Ausweisungen von neuen Gemeinbedarfsflächen geben. Die Bestandsflächen und die Ausweisung der anderen Nutzungsarten lassen hier genügend gemeindlichen Spielraum (z. B. Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes „Am Heiderand“).

Radeberg braucht zur Versorgung seiner Einwohner ein Hallenbad. Aus stadtstrukturellen Gründen und aus wirtschaftlichen Erwägungen ist der Standort an der Wasserstraße (am jetzigen Freibad) favorisiert, aber auch der Standort Am Sandberg (Hotel Sportwelt) ist infrastrukturell günstig. Es sind auch andere Standortvarianten zu untersuchen.

## **5.1.6 Verkehr**

### **5.1.6.1 Planungen zur Ortsumgehung**

Der bestehenden Verkehrsbelastung im Stadtgebiet ist durch zwei Entwicklungsstrategien zu begegnen.

Erstens ist durch attraktivere Gestaltung des Straßen- und schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere der Übergangsstellen von Individualverkehr und ÖPNV das Straßennetz zu entlasten. Durch ein gut erreichbares innerstädtisches Parkplatzangebot mit kurzen Wegen ist die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.

Die Schwerpunkte der Verkehrsbelastung des Straßennetzes der Stadt ergeben sich vor allem aus dem überörtlichen Durchgangsverkehr von und nach Dresden in Ost-West-Richtung auf der Staatsstraße S 95 und dem, den Verkehrsraum Dresden ausweichenden Nord-Süd-Verkehr auf der S 177, die auf gemeinsamer Trasse die Innenstadt durchschneiden. Dabei ist einer der kritischsten Verkehrsknotenpunkte die Anbindung der Rathenaustraße an die Dresdner Straße, an dem mit der S 95 und der S 177 auch noch die S 158 mit dem Verkehrsaufkommen von und nach Neustadt / Sebnitz - Sächsische Schweiz - Böhmen zusammentreffen und der nicht weiter ausbaubar ist. Mit der seit 1991 in der Planung befindlichen Ortsumgehung Radeberg sind diese Probleme zu lösen.

Durch die Sächsische Straßenbauverwaltung wird die Staatsstraße 177 zwischen der Bundesstraße 172 bei Pirna und der Bundesautobahn 4 bei Ottendorf-Okrilla bzw. Leppersdorf als raumbedeutsame Staatsstraße (2 + 1 Spuren) geplant. Für die Verkehrsentwicklung der Stadt Radeberg ist der 6 km lange Teilabschnitt zwischen der Bundesstraße 6 in Rossendorf (OT Großerkmannsdorf) und der Staatsstraße 95 / 158 nordöstlich von Radeberg von Bedeutung, da diese neue Trasse der Staatsstraße 177 zugleich als Ortsumfahrung von Großerkmannsdorf und Radeberg dienen soll (Nordostumfahrung Radeberg). Die Trassenführung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Streckenführung beginnt an der Bundesstraße B 6 und biegt in Höhe OT Kleinerkmannsdorf über die Höhen am Wasserberg, der Querung der Bahntrasse und der Überquerung des Tales der Schwarzen Röder (Brückenbauwerk 165 m) sowie des Hüttertals in Höhe „Tote Frau“ (Brückenbauwerk 140 m) dem Kreuzungspunkt Pulsnitzer Straße zu.

Vor der Querung der Bahnstrecke ist die Anbindung der Pillnitzer Straße und die Weiterführung zur S 95 (Dresdner Straße) - Südspange - geplant. Dieser Anschluss fungiert gleichzeitig als Anschlusspunkt für die OT Großerkmannsdorf / Ullersdorf bzw. als Südanchluss Radeberg.

Die Stadt Radeberg stimmt der bisher in einem Vorentwurf dargestellten Linienführung der Planung der OU Großerkmannsdorf / OU Radeberg der S 177 grundsätzlich zu. Wichtige Standpunkte der Stadt Radeberg sind gemäß Beschluss Nr. 101/01 des Stadtrates vom 19.09.2001 in den folgenden Planungsstufen zu berücksichtigen:

- Es ist zu sichern, dass die Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzrechtlich relevante und landschaftsgestalterische Eingriffe in die Agrarstruktur standortnah (in den betroffenen Gemeindefluren) ausgeglichen werden.
- Bei den im Einschnitt geplanten Querungen der S 159 und der S 95 sind zur Erhöhung des Lärmschutzes zusätzliche Maßnahmen gegenüber den Wohnsiedlungen bzw. dem Krankenhaus / Pflegeheim anzuordnen.
- Bei den Querungen der naturräumlich wertvollen Täler der Schwarzen und der Großen Röder sind zwingend Vogelabweiser vorzusehen, die gleichzeitig zur Verringerung der Lärmbelästigung beitragen.
- Im Bereich des Alten- und Pflegeheimes sollte eine Aufforstung den Gehölzbestand im Bereich des Naherholungsraumes erweitern und die Beeinträchtigungen in diesem Landschaftsraum wirksam eliminieren.
- „Die Stadt Radeberg hat Bedenken gegen die Dammlage der S 177 neu in Höhe der OU Großerkmannsdorf.“
- Zur Sicherung der Wohnqualität und des Entwicklungspotentials ist der OT Rossendorf von der neuen Trasse der S 177 zu umfahren. Die bisherige Straßenführung und die Kreuzung am Schenkhubel sollen für den Anliegerverkehr erhalten bleiben.

Die Trassenplanung wird in der **Anlage 17** schematisch dargestellt.

#### Zweitens: Anbindung S 177 – S 95 (Richtung Dresden) – „Südspange“

Im Flächennutzungsplan ist nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen bei der Stadt Radeberg bzw. dem Träger der Straßenbaulast (Straßenbauamt Meißen) ein Teilring im Süden und Südosten der Stadt dargestellt. Diese Trasse geht im Westen des Stadtgebietes von der Dresdner Straße (S 95) ab, tangiert die Dresdner Heide - und im übrigen auch das Gebiet der Stadt Dresden - und schwenkt südlich des früheren Robotron-Geländes auf die Trasse der 1993/94 neu ausgebauten Zufahrt zu dem Gewerbegebiet (Robert-Bosch-Straße) ein. Als Variante zu diesem Streckenabschnitt ist eine Verbindung westlich des ehemaligen Robotron-Geländes zwischen Heidestraße und Robert-Bosch-Straße mit dargestellt, so dass die Verbindung zwischen der Staatsstraße 95 (Dresdner Straße) und dem geplanten Teilring teilweise über vorhandene Straßen erfolgen würde.

Definitiv gebaut im 1. Abschnitt der Ortsumgehung Radeberg / Großerkmannsdorf wird nur die Südspange zwischen Kleinwolmsdorfer Straße und Pillnitzer Straße nahe der

Gemarkungsgrenze des Ortsteiles Großerkmannsdorf, östlich des Gewerbegebietes Pillnitzer Straße-Ost. Auf das dringende Erfordernis einer baldigen Lösung der Verkehrsproblematik in Ost-West-Richtung weist die Stadt hin. Der Ausbau des Anschlusses Dresdner Straße / Heidestraße als Kreisverkehr ist dabei für die Durchlassfähigkeit dringend erforderlich.

#### Drittens: S 177 NO – Nordostumfahrung Radeberg

Im Rahmen der öffentlichen Anhörung zum Vorentwurf vom 04.06.2003 der Trassierung des Abschnittes Radeberg – Knoten S 95 / S 158 bis zum Anschluss an die BAB A<sup>4</sup> äußerte sich die Stadt Radeberg dahingehend, dass nur über eine relativ direkte Verkehrsführung von Radeberg aus / in Richtung A 4 / A13 eine akzeptable Lösung für den Großraum Dresden und die Stadt Radeberg erreicht werden kann.

Damit scheidet alle Varianten aus, die zur AS Pulsnitz oder ihre unmittelbare Umgebung führen. Um eine wirkliche Entlastung aller Ortslagen zu erreichen, muss eine Variante gewählt werden, die gleichwertig die Verkehrsströme der jetzigen S 95 und der S 177 aufnehmen kann. Von Straßenführung und Kostenaufwand sowie nach den Ergebnissen der Varianten Untersuchung und der Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind bei allem „Für und Wider“ die Varianten 9 und 10 mit erforderlichen Präzisierungen die günstigste Lösung.

### **5.1.6.2 Innerstädtische Verkehrsnetzplanung**

Das vorhandene Hauptstraßennetz wird im Bestand dargestellt. Straßen mit untergeordneter Bedeutung (z. B. Wohn- und Anliegerstraßen) sind weitestgehend in die Bauflächendarstellung einbezogen worden.

Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt sollte der Kernbereich verkehrsberuhigt bzw. als geschwindigkeitsreduzierte Zone ausgewiesen werden, wobei als wesentliche Aufgabe die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum in unmittelbarer Zentrumsnähe zu sehen ist. Die hierfür besonders in Betracht kommenden Standorte sind in einem "Parkierungskonzept Innenstadt" als Bestandteil der Rahmenplanung des Sanierungsgebietes Innenstadt (Stand 1996) dargelegt und nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Bedarf orientiert sich an den im Zentrum angestrebten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büroflächen. Der Ausgestaltung der Innenstadt-Quartiere bleibt es vorbehalten, diese Parkflächen verkehrsgünstig zu gestalten und attraktiv an den Hauptgeschäftsbereich anzubinden.

Folgende gesondert ausgewiesene öffentliche Parkierungsflächen sind für Radeberg und seine Ortsteile zu nennen:

- Parkplatz Pirnaer Straße und Parkhaus Sparkasse (Privateigentum),
- Parkplatz Röderstraße und Pirnaer Straße (öffentlich),
- Parkplatz Pulsnitzer Straße (Privatgrund),
- Parkplatz Oberstraße, Vorsorgeplanung,
- Parkplatz Langbeinstraße (öffentlich),
- Parkplatz Hauptstraße / OT Großerkmannsdorf, öffentlich (Schule, Heimatstube etc.),
- Parkplatz Hauptstraße / OT Ullersdorf, öffentlich.

In den Wohngebieten, die nach 1950 bzw. nach 1990 erschlossen wurden, stehen normativ bemessene Parkflächen entsprechend Bauordnung zur Verfügung. Die umfangreichen, oft die

Wohngebiete belastenden Garagenhöfe sollten Schritt für Schritt zurückgebaut werden und durch, den Wohnungen zugeordnete, Garagenhäuser ersetzt werden.

Die Stadt Radeberg verfügt über ein ausreichendes Straßennetz, welches insbesondere durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen noch effektiver zu gestalten ist. In den Wohngebieten ist durch Verkehrsbeschränkungen und die Ausweisung von weiteren Park- und Stellflächen der Durchgangsverkehr einzuschränken bzw. zu verhindern.

Neben der Sanierung der Staatsstraßen im Bereich der Ortsdurchfahrt ist der Ausbau der Güterbahnhofstraße / Straße des Friedens / Heinrich-Gläser-Straße auch im Zusammenhang mit der Übergangsstelle des ÖPNV und „Park and Ride“ von besonderer Bedeutung und entlastet die Knotenpunkte Dresdner Straße / Rathenaustraße und Dresdner Straße / Heidestraße.

### **5.1.7 Wasserflächen**

Aus Maßstabsgründen werden nur die Fließgewässer Große Röder, Schwarze Röder und Goldbach als Wasserflächen dargestellt. Größere Teichanlagen (Stillgewässer) in der offenen Flur, wie

- Friedrichsthaler Aue,
- Quellfließstrecke Großröhrsdorfer Straße,
- Heinrichsthaler Aue,
- Goldbachtteich,
- Schlossteich Radeberg,
- Teiche Gemarkung Ullersdorf
- Teiche in der Kühnheide

werden dargestellt. Die Regenrückhaltebecken in den Grünzügen der Gewerbegebiete Pillnitzer Straße-Ost und Badstraße-Ost werden als „Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser“ dargestellt, um den Ausweisungen in den rechtskräftigen B-Plänen zu entsprechen.

Sonstige größere Gewässer, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssten, sind nicht vorhanden. Eine neue durch die Prießnitz gespeiste Wasserfläche ist nur im OT Ullersdorf geplant. Hier wird eine Wasserfläche, die der Bewässerung des Golfplatzes dienen soll, ausgewiesen

Entlang aller Gewässer soll ein ca. 10 m breiter Gewässerrandstreifen den Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche bilden (Dauergrünland). Maßnahmen der Gewässerrenaturierung sind genehmigungspflichtig und mit den Behörden abzustimmen.

### **5.1.8 Grün- und Freiflächen**

Die ständige Zunahme überbauter Flächen führte und führt dazu, dass die umgebende freie Landschaft und die verbleibenden Grün- und Freiflächen an Bedeutung zunehmen. Dabei ist es nicht nur wichtig, einen quantitativ ausreichenden Anteil der Freiflächen insgesamt zu sichern. Ziel ist ein Grünsystem zwischen freier Landschaft und zusammenhängenden Grünzügen, das möglichst auch geeignet sein soll, attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen abseits der Verkehrsstraßen aufzunehmen. Nicht nur aus stadt- und ortsgestalterischen Gründen sollen sich diese Grünzüge an die Bach- und Flusstäler anlehnen.

Grünflächen dienen der städtebaulichen Gliederung zwischen den Ortsteilen und stellen ein strukturierendes Element dar. Um die planerische Absicht innerhalb des Planungshorizontes darzustellen, wird der Darstellung eine ergänzende Zweckbestimmung (Park, Kleingartenanlage etc.) beigefügt.

Die fachlichen Entwicklungsziele für öffentliche und private Grünflächen und die landwirtschaftlichen Flächen sind aus der Landschaftsplanung wie folgt zusammenzufassen:

- Erhaltung und Entwicklung der Grünzüge für landschaftsbezogene Erholung und ökologischen Ausgleich sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich, insbesondere entlang aller Fließgewässer und möglichst im Zusammenhang mit deren Renaturierung; vorhandene Bebauungen und Nutzungen werden dabei nicht in Frage gestellt;
- Beseitigung störender Bebauungen entlang der Flussläufe. Die Flussläufe sollen wieder vollständig als wichtige stadtbildprägende Elemente ablesbar gemacht und damit die stadtstrukturellen Besonderheiten Radebergs herausgearbeitet und für die Zukunft gesichert werden;
- Im Einzugsbereich der Quell- und Nebenflüsse müssen alle Möglichkeiten zur Hochwasserrückhaltung genutzt werden (Versickerung am Ort des Niederschlages, standortgerechte Landnutzung usw.);
- Anbindung der innerstädtischen Grünzüge an den offenen Landschaftsraum;
- Qualitative Entwicklung der bestehenden Landschaftsschutzgebiete (Erarbeitung von Bewirtschaftungsrichtlinien mit dem Landratsamt);
- Ausweisung / Neufestsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen und Bearbeitung von Bewirtschaftungsrichtlinien.

#### **Grünzüge an Fluss- und Bachläufen:**

Die Grünzüge entlang der Fluss- und Bachläufe im Stadtgebiet Radeberg werden durch die Darstellung als öffentliche oder private Grünflächen gesichert.

Nördlich der Bahn bildet das **Tal der Großen Röder** (einschließlich LSG Hüttetal) **und der Schwarzen Röder** sowie der Hofgrundbach das Rückgrat des Grünsystems. In der Darstellung von flussbegleitenden Grünflächen kommt hier zum Ausdruck, dass diese Talräume nicht weiter verbaut werden dürfen, durch Wanderwege bzw. Lehrpfade jedoch erschlossen werden sollten.

**Der Goldbach** (von der Quelle im OT Großerkmannsdorf und der Mündung in die Große Röder in Radeberg) **und der Silberbach** stellen südlich der Bahnlinie das Gerüst des aus dem Landschaftsplan entwickelten Grünsystems dar. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung geht es vorrangig darum, durch Flächensicherung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das in Ansätzen vorhandene Grünsystem erhalten wird und zu parkartigen Erlebnisräumen ausgebaut werden kann. Damit sind in der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für Renaturierungs-, Gestaltungs- und Qualifizierungsmaßnahmen geschaffen. Ferner besteht dann auch die Möglichkeit, in die Grünzüge Fuß-, Wander- und Radwegeverbindungen zu integrieren bzw. teilweise vorhandene Verbindungen besser auszubauen und miteinander zu verknüpfen. Das gilt auch für eigenständige Reitwege.

**Wichtige Entwicklungsgebiete sind:**

- das Tal der Großen Röder und Tal der Schwarzen Röder
- der Hofegrundbach vom Feuchtgebiet nördlich des Heinrichstales ausgehend bis zur Großen Röder,
- der Goldbach vom Quellgebiet auf Großerkmannsdorfer Flur bis zur Mündung in die Große Röder ("Goldbachaue-Südstadt"),
- der Silberbach ("Stadtpark Süd"),
- der Teilabschnitt Goldbachaue im Bereich Dresdner Straße,
- die Parksituation an der Forellenschänke mit dem Forellenteich und entlang des Grundmühlenweges ("Angelteiche") bis zur Großen Röder im Ortsteil Liegau-Augustusbad,
- der die Ullersdorfer Flur tangierende Verlauf der Prießnitz mit seiner Aue.

Diese Freiraumsysteme entlang von Fluss- und Bachläufen erfüllen wichtige stadtklimatische Funktionen. Sie stellen Frisch- und Kaltluftabflussbahnen dar; leiten quasi Frischluft aus den Außenbereichen in das Siedlungsgebiet. Diese "Schneisen" dürfen deshalb nicht durch Neubebauung verriegelt werden.

Zwischen Heidestraße und Bahngelände ist ein Grünzug dargestellt, der sich nicht vollständig an einen vorhandenen Bachlauf anlehnt. Dieser Grünzug ergibt sich aus der Absicht, zwischen dem voraussichtlich in einer gewerblichen Nutzung verbleibenden Gelände der früheren Glashütte einerseits und der Wohnbebauung andererseits aus Immissionsschutzgründen eine gliedernde Grünzäsur einzufügen. Diese kann bei der anstehenden Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung bzw. einer Neunutzung realisiert werden. Zugleich bietet der Grünzug auch hier die Möglichkeit, eine günstige, unmittelbare Verbindung zwischen Südstadt und dem Bahnhof bzw. darüber hinaus zur Innenstadt zu schaffen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass an der Bahn eine Unterführung geschaffen wird. Eventuell bietet sich hierfür die Gelegenheit, im Zusammenhang mit der Errichtung der Park + Ride - Anlage.

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad ist der Grünzug zwischen Badstraße und Grundmühlenweg von ortsbildprägender Bedeutung im Oberdorf. Das ehemalige Badgelände sollte eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung erfahren. Schwerpunkt bildet der barrierefreie Zugang zum Seifersdorfer Tal. Die Stadt Radeberg sollte hier über die Bebauungsplanung sowie den Flächenankauf entsprechende Vorbereitungen treffen und Voraussetzungen schaffen.

### Innerörtliche Grünflächen:

Die dargestellten innerörtlichen Grünflächen sind im Rahmen der künftigen Gestaltung der vorbeschriebenen Grünzüge in ihrer Attraktivität zu steigern, um die Benutzbarkeit zu fördern (Spielanlagen, Ruhezone).

Das grundsätzlich vorhandene Defizit eines attraktiven innerstädtischen Stadtparkes wird durch die vorhandenen Grünzüge und ihre Anbindung an die offene Landschaft (Dresdener Heide, Hüttental, Tal der Schwarzen Röder) weitgehend ausgeglichen.

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad muss der Park des ehemaligen Hermannsbades im "Unterdorf" mit seinem markanten Großbaumbestand aufgewertet werden, damit er für vielfältige öffentliche Nutzungen zur Verfügung steht. Hierfür werden keine zusätzlichen Flächen benötigt. Es erfolgt eine bestandsabdeckende Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Ortseingangsbereich ist außerdem die Wiese / Freifläche mit altem Obstbaumbestand erhaltenswert und deshalb als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

### Grünflächen ohne Zweckbestimmung:

Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind insbesondere dort dargestellt, wo es bei dargestellten Bauflächen wichtiges Ziel sein muss, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine ausreichende Gestaltung des (neuen) Ortsrandes zu schaffen oder waldartige Bestände dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf die Ergebnisse der Landschaftsplanung zurückgegriffen worden. Bei den Gewerbegebieten Badstraße-Ost und Pillnitzer Straße-Ost sind ferner die aus Immissionsschutzgründen in den Bebauungsplänen festgesetzten Grünstreifen zwischen gewerblichen Bauflächen einerseits und sonstigen Bauflächen andererseits in den Flächennutzungsplan mit übernommen worden. Vor allem bei den Gewerbegebieten Badstraße-Ost und Pillnitzer Straße-Ost werden dadurch über die Bedeutung für den Immissionsschutz hinaus auch wichtige Wegeverbindungen in die freie Landschaft gesichert. Außerdem stellen die bepflanzten Lärmschutzwälle wichtige Trittsteine im Biotopverbundsystem dar.

Besonders im OT Liegau-Augustusbad sollten zur Sicherung der dargestellten Grünflächen Bebauungspläne aufgestellt bzw. Satzungen beschlossen werden. Nur so kann die Bebauung erwünschter unbebauter Flächen im Innenbereich verhindert werden.

### Kleingärten:

Wie die Bestandsaufnahme ergeben hat, existieren in der Gemarkung der Stadt Radeberg Kleingartenflächen, davon ein Großteil mit Wochenendgarten-Charakter, die weit über den Eigenbedarf der städtischen Bevölkerung hinausgehen und die auch von Einwohnern Dresdens genutzt werden. Überwiegend werden diese bestandsabdeckend überplant.

Darüber hinaus ist es langfristiges Ziel, die Kleingärten der Stadt Radeberg in öffentliche Grünzüge einzubinden, vorhandene Wege auch für sonstige Erholungssuchende zu öffnen und wo möglich Wegebeziehungen zu angrenzenden Freiflächen - insbesondere zur Dresdner Heide (Hirschstängelweg / verlängerter Robert-Blum-Weg) - wiederherzustellen.

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad wird das langfristige Nutzungsziel "Kleingartenanlage" für die Anlage am „Bauernweg“ (Gemeindeeigentum), im OT Großerkmannsdorf für die Anlagen „An der Siedlung“ und „Am Goldbach“ sowie im OT Ullersdorf für die Anlagen „Tanzzipfelweg e. V.“ festgeschrieben.

### Sportfreiflächen:

Für die Stadt Radeberg und ihre Ortsteile werden die vorhandenen Sportfreiflächen / Sportanlagen bestandsabdeckend dargestellt. Vorsorgeflächen für künftige Erweiterungen sind vorgesehen im Bereich:

- Schulstandort Pestalozzistraße (Kernstadt):

Im Jahr 2003 wurde eine neue 3-Felder-Schulsporthalle (ohne Zuschauereinrichtung) für die gemeinsame Nutzung durch das Gymnasium und die MS „J. H. Pestalozzi“ an der Röderbrücke / Dr.-A.-Dietze-Straße gebaut. Die Unterbringung des Mindestbedarfs an Sportfreiflächen im Außenbereich sollte im Bereich Kramerwiese geprüft werden.

- Schillerstraße (Kernstadt):

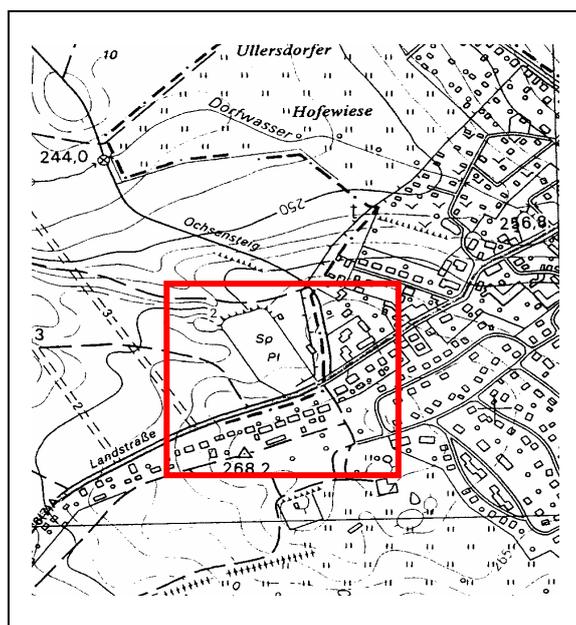
Die bestehende Sportanlage soll als Stadion mit multifunktionalen Einrichtungen erweitert werden. Besonders wichtig zur Funktionalität der Anlage ist die Schaffung von ausreichendem Parkraum im Umfeld des Stadions.

- Leichenweg (OT Liegau-Augustusbad):

Der bestehende Sportplatz (Rasenplatz) kann nach Möglichkeit durch weitere Einrichtungen für Sport und Freizeit ergänzt werden. Deshalb ist westlich des bestehenden Platzes eine Vorsorgefläche (Rasenübungsplatz ohne hohen Ausstattungsstandard) dargestellt, um dem Bedarf des regional wirksamen Sportvereins zu entsprechen.

- Dresdner Straße (OT Ullersdorf):

Der Sportplatz an der Dresdner Straße ist nicht auf Ullersdorfer Gemarkung gelegen, er befindet sich jedoch im Eigentum der Stadt Radeberg. In Bezug auf Größe und Ausstattung wird der Bedarf gedeckt. Die Anlage liegt im LSG „Dresdner Heide“ (Stadt Dresden).



## **Abbildung 11: OT Ullersdorf – Sportplatz**

### 5.1.8.1 Wander, Rad- und Reitwegekonzept

Die Entwicklung eines Netzes aus Wander- und Radwanderwegen sowie Reitwegen ist eine freiwillige kommunale Aufgabe, deren Erfüllung wesentlich dazu beitragen kann, die Attraktivität der Region für den Tourismus und die Naherholung zu erhöhen.

#### Wanderwege

Der Bestand und die Planung von Radwegen wird im Beiplan „Wegebeziehungen“ dargestellt.

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Radeberg wird durch mehrere markierte Wanderwege tangiert:

#### **Gebietswanderweg:**

##### Roter Strich

Sächsische Schweiz - Karswald – Arnsdorf – Wallroda) – Hüttertal – Radeberg – Liegau-Augustusbad – (Seifersdorfer Tal - Ottendorf-Okrilla - Langebrück – Dresdner Heide – Bühlau)

#### **Orts-, Verbindungs- und Rundwanderwege:**

##### Grüner Punkt

Ullersdorf – (Dresdner Heide) - Liegau-Augustusbad – (Feldschlösschen – Landwehr) – Stadtrandsiedlung – (Wallroda – Kleinwolmsdorf) – Kleinerkmannsdorf – Ullersdorf

##### Grüner Strich

(Weixdorf – Seifersdorfer Tal) – Liegau-Augustusbad – Radeberg – (Dresdner Heide)

##### Gelber Strich

(Weißig) – Ullersdorf – Radeberg – (Dresdner Heide – Weixdorf)

##### Gelber Punkt

(Dittersbach – Karswald) – Kleinerkmannsdorf – Ullersdorf – (Dresdner Heide – Klotzsche)

##### Grüner Strich

(Weißig – Rossendorf) – Siedlung Rossendorf – (Karswald – Arnsdorf – Massenei)

##### Gelber Punkt

Stadtrandsiedlung – (Wallroda – Kleinröhrsdorf) - Stadtrandsiedlung

#### **Lehrpfade**

##### Grüner Diagonalstrich

Planetenlehrpfad im Hüttertal (Schloss Klippenstein – Felixturm), z. T. identisch mit Wanderweg „Roter Strich“)

## **Radwege / Radwanderwege**

Als umweltfreundliche Alternative zum PKW sollte dem Radverkehr mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Im innerörtlichen Verkehr ist eine gemeinsame Nutzung der Straßen durch Kraftfahrzeuge und Rad, genauso wie bei örtlichen Straßen, durch mangelnde Verkehrssicherheit inakzeptabel. Deshalb sollte der Bau von straßenbegleitenden Radwegen vor allem entlang der Staatsstraßen vorangetrieben werden. In den letzten Jahren sind folgende Wege realisiert worden:

- Badstraße in Richtung Feldschlösschen / S 177
- Großröhrsdorfer Straße in Richtung Stadtrandsiedlung / S 158
- Dresdner Straße in Richtung Dresden / S 95.

Kurzfristig geplant ist auch eine Wegeverbindung zwischen der Kernstadt und dem OT Großerkmannsdorf. Die Stadt Radeberg möchte diesen Weg in der Goldbachaue (abseits der S 177) realisieren. Er wird als kombinierter Radweg / Radwanderweg sowie als Fußweg nutzbar sein.

Mit dem Bau der Ortsumgehung Radeberg / Großerkmannsdorf sollte die S 177 alt einen Radweg aufnehmen, der zur Anbindung der Siedlung Rossendorf an das übrige Siedlungsgebiet Großerkmannsdorf und Kernstadt notwendig ist (u.a. auch Schulweg)

Netzergänzend sollten die Fahrradwege für den täglichen Verkehr mit den touristisch orientierten Radwanderwegen abgestimmt werden. Die Stadt Radeberg vertritt die Auffassung, dass hierbei ein umfangreiches, z. T. auch markiertes, Wanderwegenetz zur Verfügung steht. Die Wanderwege (innerörtliche Nebenstraßen, Wald- und Feldwege) stehen somit auch dem Radfahrer und Radwanderer zur Verfügung. Allerdings sollte der Pflegezustand verbessert werden, damit eine Nutzung mit dem Rad möglich ist. Radwanderwege sind mit touristischen Wegweisern bzw. Markierungen zu versehen.

Auch Wegeverbindungen innerhalb der städtischen Grünzüge und Offenlandflächen - abseits der Straßen - sind für diese Ziele (Radfahren / Radwandern und Wandern) gut nutzbar:

- An den Leithen
- Golbachgrund (in Teilabschnitten)
- Hüttertal
- Öffentlicher Grünzug Badstr. Ost
- Öffentlicher Grünzug Pillnitzer Str. Ost
- Leichenweg (Kühnheide) und Leichenweg (Ullersdorf) u. a. .

Im Wegenetz bestehen dennoch erhebliche Lücken bzw. Qualitätsmängel:

Kernstadt	Altstadt – Lotzdorf (ehem. Kirchweg) Friedrichstal – Heinrichstal – Hüttertal Hüttertal südlich. der Röder – Sternwarte
OT Liegau-Augustusbad	Liegau-Unterdorf - Kühnheide Liegau-Unterdorf – Augustusbad / Feldschlösschen Lotzdorf – Liegau – Unterdorf (Weg östlich der Rödertalschänke)
OT Großerkmannsdorf	Goldbachaue – Radeberg Ortslage in Richtung Bischofsweg (Querwege) östlich der Ortslage (Kombination mit Reitweg)

Wegeanschluss zur Prießnitz  
 Wohngebiet Lerchenweg I – LSG Dresdner Heide

OT Ullersdorf                      südlich der Ortslage in Richtung Prießnitz  
 Wohngebiet Lerchenweg II – LSG Dresdner Heide

**Reitwege**

In Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien erarbeitete der Landesverband Pferdesport Sachsen e.V. eine landesweite Reit- und Fahrwegekonzeption. Gebietsrelevant für den Planungsraum ist dabei der Abschnitt C: Östlicher Halbring um Dresden (Langebrück - Liegau-Augustusbad – Radeberg – Großerkmannsdorf - Ullersdorf. Weiter vernetzt wird dieser Halbring mit Fernreittrouten in Richtung Hoyerswerda sowie Richtung Lausitz (Oybin; Zittau).

In Abstimmung mit den Reiterhöfen werden die Vorstellungen zu den Reitwegen im Plan dargestellt (insbesondere Verbindung Kleinwolmsdorf Plattenweg nach Kleinerkmannsdorf nach Ullersdorf und Dresden).

**5.1.9 Landwirtschaft**

<b>Ortsteil</b>	<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche in ha (gerundet)</b>	<b>Anteil an der Gemarkungsfläche in %</b>
Kernstadt	785	~ 49
Liegau-Augustusbad	146	~ 46
Großerkmannsdorf	595	~ 80
Ullersdorf	170	~ 53
<b>Gesamtdurchschnitt</b>	<b>ca. 1.696</b>	<b>~ 57</b>

**Tabelle 53: Landwirtschaftliche Flächen, ortsteilbezogen**

Landwirtschaftliche Flächen nehmen mit rund 1.696 ha über 57% der Gesamtgemarkungsfläche ein. Neben ihrer Funktion als landwirtschaftliche Produktionsflächen erfüllen sie als größtes Freiraumpotential gleichzeitig ökologische und klimatische Funktionen. Auf den Landschaftsplan wird insoweit verwiesen.

Soweit bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht für eine andere (bauliche) Nutzung in Anspruch genommen werden müssen, werden diese bestandsabdeckend dargestellt und verbleiben damit im Außenbereich.

Ziel der weiteren Flächennutzung, insbesondere der dominierenden Ackerflächen im OT Großerkmannsdorf, sollte es sein, die Schlaggrößen so zu gestalten, dass Erosionserscheinungen vermieden werden und zusätzlich das Landschaftsbild durch Anlegen von grundstücksbegrenzenden Pflanzungen und Wirtschaftswegen erlebbarer gestaltet wird.

Dabei muss jedoch die Notwendigkeit einer rationellen Bewirtschaftung und die Priorität der landwirtschaftlichen Produktion berücksichtigt und gesichert werden.

Insbesondere trifft dies zu für folgende Landschaftsräume:

- Hochflächen westlich von Lotzdorf sowie südwestlich des Spitzberges (Kamenzer Straße),
- Flächen beidseits der Stolpener Straße,
- Flächen östlich der Pillnitzer Straße, Liegauer Plateauflächen,
- Flächen am Kleinerkmannsdorfer Wasser,
- Bereiche am Badweg und nördlich des Sommerweges,
- Plateauflächen am Querweg und am Bischofsweg,
- landwirtschaftliche Flächen am Hempelsberg.

Im Landschaftsplan sind dazu Vorschläge als Entwicklungsmaßnahmen enthalten.

Der Agrarstrukturelle Entwicklungsplan, welcher durch das Landwirtschaftsministerium in Auftrag gegeben wurde, sollte für die effektivere Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen spezifische Aussagen treffen, die besonders in der Umsetzung des Landschaftsplanes Beachtung finden sollten.

### **5.1.10 Siedlungsflächen im Außenbereich**

#### **Kleinwolmsdorfer Straße – ehemalige Kokosteppichfabrik**

Der noch vorhandene Gebäudebestand der ehemaligen Kokosteppichfabrik wird als „Fläche für Wald - Planung“ dargestellt. Die lange Zeit von der Stadt Radeberg angestrebte Entwicklung einer Bebauung entlang der Kleinwolmsdorfer Straße zur effektiveren Nutzung infrastruktureller Leistungen musste aufgrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und des nicht nachzuweisenden Bauflächenbedarfes aufgegeben werden. Die geplante Umwidmung des gewerblichen Standortes zur Wohnbebauung ist auch aus naturschutzfachlicher Sicht als bedenklich bewertet worden (Lage im Überschwemmungsbereich, Nähe zur geplanten OU Radeberg / OU Großerkmannsdorf, gemeldetes FFH-Gebiet der 3. Meldetranche).

#### **Badstraße – Alte Ziegelei**

Dieser nördliche Stadteingangsbereich soll nicht weiter baulich verfestigt und erweitert werden. Auch im fortgeltenden Generalbebauungsplan ist dieser Bereich nicht mit einer gewerblichen Nutzung dargestellt worden. Außerdem ist im Regionalplan der Planungsregion Niederlausitz-Oberschlesien eine Grünzäsur zum Schutz siedlungsnaher Erholungsfunktionen und zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete (hier: Radeberg – Feldschlösschen / Wachau) eingetragen. Grünzäsuren sind von Bebauung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten und im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

### **Altes Gut Lotzdorf und Bebauung „An der Bahn nach Langebrück“**

Diese beiden ehemaligen Bebauungen

- Altes Gut Lotzdorf (südlich des Ortsteiles Lotzdorf)
- Bebauung „An der Bahn nach Langebrück“ (nördlich der Bahnlinie / Kühnheide)

sind aufgrund ihrer Lage als „Bestand im Außenbereich“ dargestellt.

## **5.2 Umwelt**

Die vorbereitende Bauleitplanung muss im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und die Lebensqualität auch für zukünftige Generationen zu sichern und zu verbessern. Durch gezielte, langfristig angelegte Planung muss Sorge dafür getragen werden, dass bestehende Nutzungskonflikte langfristig beseitigt oder zumindest gemildert werden können. Bei Neuausweisungen müssen unterschiedliche Nutzungsarten so zugeordnet werden, dass neue Konflikte gar nicht erst entstehen können.

### **5.2.1 Immissionsschutz**

Eine historisch gewachsene Stadtstruktur, wie sie insbesondere die Radeberger Kernstadt vorweist, hat durch ihre Mischung aus Wohn-, gewerblichen und anderen Bauflächen ein hohes immissionsschutzrechtliches Potential.

Der Flächennutzungsplan kann nur sehr bedingt diese Konflikte aufgreifen und reduzieren. Ein wesentliches Konfliktpotential besteht in dem Nebeneinander von gewerblichen Bauflächen und Wohnflächen, wie z. B.:

- gewerbliche Baufläche des ehemaligen Robotron (Heidestraße) ,
- gewerbliche Baufläche des Karosseriewerkes (H.-Gläser-Straße),
- gewerbliche Baufläche des ehem. Eisenhammerwerkes (Heidestraße),
- gewerbliche Baufläche des Gießerei- und Glasformenbau GmbH (Güterbahnhofstraße) und,
- gewerbliche Baufläche der ehem. Formguß GmbH.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB sind hier Nutzungsbeschränkungen (bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für das Gewerbe vorzusehen.

So wird bei der Überplanung der Gewerbebrachen „Eisenhammerwerk“ und SABRA auf die bisherigen Konflikte hingewiesen und durch Reduzierung der bisherigen Gewerbefläche zugunsten von Grünzügen und Mischflächen die Bewältigung der Konflikte gegenüber der Wohnbebauung angestrebt.

Die im Wohngebiet an der Badstraße / Landwehrweg liegende Gewerbefläche ist durch angrenzende Mischgebietsausweisung abgeschirmt. Zwischen dem Gewerbepark Heidestraße und der Wohnbebauung ist westlich eine verstärkte Begrünung und Aufforstung vorgesehen.

Ein weiterer wesentlicher Konflikt ergibt sich aus dem enorm gestiegenen Verkehrsaufkommen. Hier sind alle Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes zu nutzen. Eine Konfliktlösung wird generell für die historische Wohnbebauung nur durch passiven Lärmschutz möglich sein. Eine wesentliche Minderung der Verkehrslärmbelastungen werden durch den Bau der Ortsumgehung (S 177) und den Ausbau des Straßennetzes mit geräuschkindernden Fahrbahnbelägen gegeben sein. Dies betrifft die stark befahrenen Staatsstraßen, wie:

- Straßenzug S 95 Dresdner Str. / August-Bebel-Str. / Pulsnitzer Str.;
- S 180 OT Liegau-Augustusbad / Lotzdorfer Straße / Dr.-R.-Friedrichs-Str.;
- S 177 / S 158 Rathenastr. / Dr. Albert-Dietze Str. / Stolpener Str.;
- Otto-Uhlig-Straße;
- S 181 Großerkmannsdorf / Ullersdorf;
- städtische Sammelstraßen: Güterbahnhofstraße und Straße des Friedens / Heinrich-Gläser-Straße.

Der Ausbau dieser Straßen ist nicht nur von verkehrstechnischer Bedeutung, sondern wesentliche Voraussetzung für die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität für die an diesen Straßen befindlichen Wohnungen.

Im Zuge der Neutrassierung der S 177 sind vor allem auch für die Siedlungshäuser an der Rossendorfer Siedlung und dem Friedrichstal im Außenbereich der Stadt Radeberg die Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) einzuhalten und durchzusetzen.

In der Nachbarschaft zu Tierhaltungen ist zu klären, ob die Geruchsimmissionsschutzrichtwerte entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie vom 16.03.1993 eingehalten werden (siehe Landwirtschaftliches Unternehmen „An der Dresdner Heide“ GmbH & Co KG., Großerkmannsdorf).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann durch folgende planerische Maßnahmen in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen,
- Anordnung von Zwischen- und Pufferzonen,
- Abschirmung.
- Begrünung (psychologischer Aspekt).

Eine Beurteilungsgrundlage für Maßnahmen des Schallschutzes im Flächennutzungsplan stellt die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. In dieser Norm sind den Baugebieten bestimmte Orientierungswerte (Höchstwerte) zugeordnet worden. Die Orientierungswerte aneinandergrenzender Gebiete sollen sich in der Regel um nicht mehr als 5 dB (A) unterscheiden.

### **5.2.2 Berücksichtigung von Altlasten im Flächennutzungsplan\***

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zweck dieser Kennzeichnung ist eine Warnfunktion für die weiteren Planungsstufen, insbesondere für den verbindlichen Bauleitplan. Die als Soll-Vorschrift formulierte „Kennzeichnungspflicht“ gilt für eine Fläche jedoch nur, wenn

---

\* Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren, ARGEBAU, 26.09.2001

- für die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- die Gemeinde gleichwohl als Ergebnis einer gerechten Abwägung eine bauliche Nutzung ausweist.<sup>1</sup>

Dabei bedeutet die Beschränkung auf „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Flächen (Kinderspielplätze, Sportplätze, Parks, Grabeland etc.), aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden - Pflanze - Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können (z.B. Dauerkleingärten).

Da die Kennzeichnung ein Ergänzungssymbol zu einer Nutzung ist, muss die Erheblichkeit einer Bodenbelastung immer in Bezug zur Nutzung bzw. Schutzgüter gesehen werden.

Das Büro Erdbaulaboratorium Dresden GmbH, 01477 Fischbach untersuchte im Auftrag der Stadt Radeberg im Rahmen eines Gutachtens die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan mit den nachgewiesenen Bodenbelastungen.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Altstandorte als **„Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen“** zu kennzeichnen. Dazu zählen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und Flächen mit Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG. Die Darstellung der Lage wird nicht flächenhaft (nur Symbol) vollzogen:

lfd. Nr. 15	SALKA-NR. 92100246	Oststraße / Kramerwiese Nordteil
lfd. Nr. 36	SALKA-NR. 92100267	AD Kamenzer Straße
lfd. Nr. 40	SALKA-NR. 92100271	AA Halde SABRA, Heidestraße
lfd. Nr. 43	SALKA-NR. 92100274	AD Halde Robotron
lfd. Nr. 66	SALKA-NR. 92200256	AS ehem. Gaswerk Radeberg, Straße des Friedens
lfd. Nr. 90	SALKA-NR. 92200282	AS ehem. Robotron / Gelände Fa. Prettl
lfd. Nr. 95	SALKA-NR. 92200576	AS ehem. Robotron / Gelände von Fa. Prettl
lfd. Nr. 97	SALKA-NR. 92200690	AS SABRA Glashütten GmbH Radeberg
lfd. Nr. 98	SALKA-NR. 92200704	AS Fa. Volkmann und Rossbach
lfd. Nr. 107	SALKA-NR. 92200791	AS ehem. Härtereier, Badstraße
lfd. Nr. 108	SALKA-NR. 92200339	AS ehem. Glashütte Rönsch

Alle anderen Flächen werden als **„Flächen mit Bodenbelastungsverdacht“** bewertet. Dazu zählen Verdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 4 BBodSchG und altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Sie werden im Plan nachrichtlich wiedergegeben (Informationspflicht).

Zu den „Flächen mit Bodenbelastungsverdacht“ werden die Flächen zugeordnet, die im SALKA erfasst sind und für die aus der Nutzungshistorie eine Bodenbelastung nicht auszuschließen ist. Weiterhin werden die Flächen mit Bodenbelastungsverdacht gekennzeichnet, auf denen der Altlastenverdacht zwar grundsätzlich nachgewiesen wurde, aber in einem geringem Umfang (nicht erheblich). Auch bereits sanierte Flächen werden weiterhin als Flächen mit Bodenbelastungsverdacht dargestellt. Sanierte Altlasten werden auch weiterhin im SALKA belassen.

Mit dieser Darstellungsweise wird der Flächennutzungsplan der Forderung gerecht, alle erheblichen Bodenbelastungen auszuweisen und kommt gleichzeitig seiner Informationspflicht nach, bekannten Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nachzugehen.

Für alle Flächen sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen möglich, zum Teil mussten Einschränkungen formuliert werden (z.B. Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung

oder Halde Robotron). Diese erforderlichen Einschränkungen sind im Gutachten des Büros Erdbaulaboratorium GmbH, Auftrags-Nr. 05.3071.-1 vom Oktober 2005, mit Änderung Februar 2006 dargestellt.

Bei allen künftigen Maßnahmen sollten im Vorfeld Abstimmungen mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Weiteren wird auf das Gutachten des Büros Erdbaulaboratorium GmbH, Auftrags-Nr. 05.3071.-1 vom Oktober 2005, mit Änderung Februar 2006, verwiesen. Es wird als **Anlage A 6** Bestandteil des Erläuterungsberichtes.

### **5.3 Sanierungsgebiet Innenstadt - Maßnahmen**

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet nimmt eine Fläche von ca. 36 ha ein. Die Erhaltung und Wiederherstellung der räumlichen Situation in der Innenstadt ist in der Erhaltungssatzung manifestiert. Rahmenplanerische Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung der Innenstadt sind im Rahmenplan mit Stellflächenbilanz vom Januar 1996, Fortschreibung November 2004, formuliert. Für die 16 Innenstadt-Quartiere sind baulich-räumliche Konzepte dargestellt, die durch

- ein Programm „Innenstadt 2000“ und
- ein Fortführungsprogramm „Innenstadt 2001 / 02 / 03 / 04 und 05“

präzisiert werden.

Das Geschäftszentrum der Stadt Radeberg (Innenstadt) erfährt mit dem Maßnahmenplan „Innenstadt 2000“ insbesondere entlang der Hauptstraße vom Kaiserhof bis zum Markt und den abzweigenden Straßen eine besondere Förderung.

In den letzten 5 Jahren sind vor allem folgende Investitionen zu nennen:

#### **HOCHBAU**

Kaiserhof mit Saal	denkmalpflegerische Rekonstruktion Hotel, Restaurant, Saal
Humboldt-Gymnasium	<sup>5</sup> Sanierung / Erweiterung
Marktpassage - Quartier 11	Sanierung Marktfront / Abriss und Neubau der Quartierbebauung
Sparkassenhauptfiliale	Ersatzneubau Hauptstraße 17-19
Bibliotheksneubau	Ersatzneubau Hauptstraße 2
Marktgässchen	Ersatzneubau Oberstraße 33-35

#### **TIEFBAU**

Ausbau Schulstraße mit Schulvorplatz  
Gestaltung Kirchplatz und Sanierung Kirchstraße  
Instandsetzung Schlossteichmauer einschließlich  
Schlossstrasse

Aber auch einige kleinere Bauvorhaben, u. a. private Sanierungen, verbesserten das gestalterische und städtebauliche Antlitz der Innenstadt (Hauptstraße 7, 9, 25, 28/30, 31; Markt 10, 11). Im Maßnahmenplan der Stadt Radeberg sind weitere Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen (Hochbau und Straßenbau) bis zum Jahr 2005 verankert:

Hochbauliche Sanierungen / Rekonstruktionen:

- Neubau Sporthalle Gymnasium / Pestalozzi-Schule (Maßnahme des Schulträgers, Landratsamt Kamenz),
- Ersatzneubau Röderbrücke / Stolpener Straße - Innenstadteingang Süd (Maßnahme des Straßenbauamtes Meißen, 2001-2002),
- Schloss Klippenstein (Schlosshof, Burglehn, Pallas, Vorburg), Fortführungen
- Sanierung Hauptstraße 14,
- Sanierung historischer Bruchsteinmauern in den Innenstadtquartieren,
- Vorhaben Hauptstraße / Ecke Dr.-Wilhelm-Külz-Straße.

Tiefbaumaßnahmen:

- grundhafter Ausbau Hauptstraße,
- Sanierung / Umgestaltung Langbeinstraße,
- grundhafter Ausbau Niederstraße,
- Ausbau Dr.-W.-Külz-Straße
- Sanierung Schloßstraße u. a.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen - Denkmalschutz

---

Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

Kulturdenkmale können insbesondere sein:

- Bauwerke,
- Siedlungen oder Ortsteile, Straßen- oder Platzbilder oder Ortsansichten von besonderer städtebaulicher oder volkskundlicher Bedeutung,
- Werke der Produktions- und Verkehrsgeschichte,
- unbewegliche und bewegliche archäologische Sachzeugen wie z. B. Reste von Siedlungs- und Befestigungsanlagen, Grabanlagen, Kultur- und Versammlungsstätten.

### 6.1 Bekannte Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen (siehe **Anlage A5**). Das tatsächliche Vorkommen archäologischer Bodendenkmäler kann wesentlich größer sein. Auf die Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) – Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe, Nutzungsänderungen und Nachforschungen; Kostenerstattungspflicht – wird hingewiesen.

#### Kernstadt:

Im Gemarkungsgebiet Radeberg und Lotzdorf ist vielfach mit dem Vorhandensein von geschützten archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Diese dürfen beispielsweise durch Erschließungs- und Baumaßnahmen im Grundsatz nicht beeinträchtigt werden. Ist dies unvermeidbar, müssen die Bodendenkmale durch rechtzeitige archäologische Prospektionen erkundet und durch Ausgrabungen erforscht werden. Die Veränderung, Beseitigung oder Zerstörung von Bodendenkmalen ist nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden zulässig.

Die archäologischen Denkmale werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in dem Beiplan „Archäologie“ nachrichtlich dargestellt und in der **Anlage A5** tabellarisch aufgelistet.

#### OT Liegau-Augustusbad:

Auf der Gemarkung Liegau-Augustusbad befinden sich archäologische Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG. Es sind dies bronzezeitliche Urnengräberfelder der Lausitzer Kultur mit unbekanntem Grabbau (**siehe Anlage A5**).

### OT Großerkmannsdorf:

Auf der Gemarkung Großerkmannsdorf sind folgende archäologische Kulturdenkmale kartiert worden:

- Historischer Dorfkern (südlich von Radeberg), Waldhufendorf,
- Siedlung (jüngere bis jüngste Bronzezeit, Gemarkung Großerkmannsdorf, Flurst. Nr. 596, 597, 598 - 800 m westlich vom Gut Rossendorf),
- Mordkreuz, Gemarkung Großerkmannsdorf, Flurst. Nr. 226, nördlich vom nördlichen Ortsausgang, östlich an der Straße nach Radeberg.

### OT Ullersdorf:

Nach den Kartierungen des Landesamtes für Archäologie ist der historische Dorfkern als Siedlungsform kartiert. Er zählt im Sinne des § 2 SächsDSchG zu den geschützten Kulturdenkmälern.

Im gesamten Gemarkungsgebiet ist flächig mit materiellen Quellen einer frühzeitigen Siedlungs- und Kulturgeschichte zu rechnen. Deshalb sind bei allen Bauvorhaben, die mit Bodenbewegungen verbunden sind, Fundstellen zu erwarten und nachstehende Bedingungen einzuhalten.

Folgende Hinweise des Archäologischen Landesamtes sind zu beachten:

- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351/52591 zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Auf die diesbezügliche Anzeigepflicht nach § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

## **6.2 Bauliche Kulturdenkmale**

Vor allem die Innenstadt Radebergs weist einen hohen Anteil denkmalwerter Gebäude auf. Die Neuerfassung der Kulturdenkmale erfolgte durch das Landesamt für Denkmalpflege -nach § 4 der Verwaltungsvorschrift der Kulturdenkmallisten.

Die Auflistung weist für die Kernstadt und alle Ortsteile eine Vielzahl von Gebäuden aus, die unter Schutz gestellt sind. Die oben genannte Kulturdenkmalliste ist dem Erläuterungsbericht als **Anlage A1 – A4** beigefügt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz nicht von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein solches Verzeichnis abhängig gemacht wird (§ 10 Abs. 1 SächsDSchG).

Folgende Kulturdenkmale sind durch das Landesamt für Denkmalpflege als "*Sachgesamtheit*" (Denkmalgebiete) nach § 2 SächsDSchG in der Aufstellung der Kulturdenkmale Sachsen aufgenommen:

Kernstadt:

- Neuer Friedhof
- Langbeinscher Garten / Hundestallweg
- Innenstadt Radeberg ("geschützter Ortsteil") -Innenstadtbereich
- Ehrenmal Pulsnitzer Straße
- Ernst-Braune-Siedlung

OT Liegau-Augustusbad:

- Badanlage des ehem. Augustusbades

OT Großerkmannsdorf:

- Kirche mit Friedhof

OT Ullersdorf:

- Dorfteich

Folgende Denkmalschutzgebiete sind als Vorschläge vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen in den Kartierungen zur Denkmalliste gekennzeichnet:

Kernstadt:

- Kohlrabiinsel (Siedlung zwischen Schillerstraße und Heidestraße)
- Wohnanlage zwischen Schiller-, Heide-, Lessing-, und Goethestraße
- Lotzdorf, Dorf mit beidseitig bebauter Dorfstraße
- Bahnhofstraße (Wohnzeile)
- Epilepsiezentrum

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Flächennutzungsplanverfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege die Unterschutzstellung der vorgeschlagenen Denkmalschutzgebiete der Dorfkern von Ullersdorf und Großerkmannsdorf aufgehoben. Zur Rechtswirksamkeit bedarf es dem Erlass einer Denkmalschutzsatzung durch die Stadt Radeberg (gemäß § 21 Abs. 1-4 SächsDSchG).

Diese Denkmalschutzgebiete werden als vorgeschlagene Gebiete gemäß § 5 Abs. 4 BauGB als "in Aussicht genommene Darstellung" in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die genannten Gebiete sind aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung und aus geschichtlichen Gründen erhaltenswert.

## 7. Bilanzierung

Nachfolgend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenarten zusammengestellt, um einen Gesamtüberblick über die Planinhalte zu geben (alle Angaben in ha):

Nutzung	Kernstadt	OT Liegau-Augustusbad	OT Großerkmannsdorf	OT Ullersdorf
Wohnbauflächen (W)	148,20	72,34	25,46	34,59
Gemischte Baufläche (M)	73,00	6,15	35,73	16,42
Gewerbliche Bauflächen (G)	128,00	0,00	0,00	0,00
Sonderbauflächen (S)	14,42	15,14	0,00	0,00
Flächen für den Gemeinbedarf	19,40	1,36	0,82	0,31
Verkehrsflächen	54,18	5,80	7,00	1,60
Bahnanlagen	24,63	0,00	0,00	0,00
Flächen für Ver- und Entsorgung	7,83	0,00	0,00	0,00
Grünflächen	160,40	23,21	9,54	86,61
Wasserflächen	13,11	0,55	0,41	3,76
Flächen für Abgrabung	8,73	0,00	0,00	0,00

<b>Nutzung</b>	<b>Kernstadt</b>	<b>OT Liegau-Augustusbad</b>	<b>OT Großerkmannsdorf</b>	<b>OT Ullersdorf</b>
Flächen für Wald	152,31	49,58	67,87	7,33
davon Aufforstung	19,02	16,33	0,00	0,00
Flächen für die Landwirtschaft	785,79	146,22	595,17	169,38
davon Maßnahmeflächen	63,50	11,30	58,8	11,00
<b>SUMME</b>	<b>1.590,0</b>	<b>321,0</b>	<b>742,0</b>	<b>320,0</b>

**Tabelle 54: Flächenbilanz (Angaben in ha)**

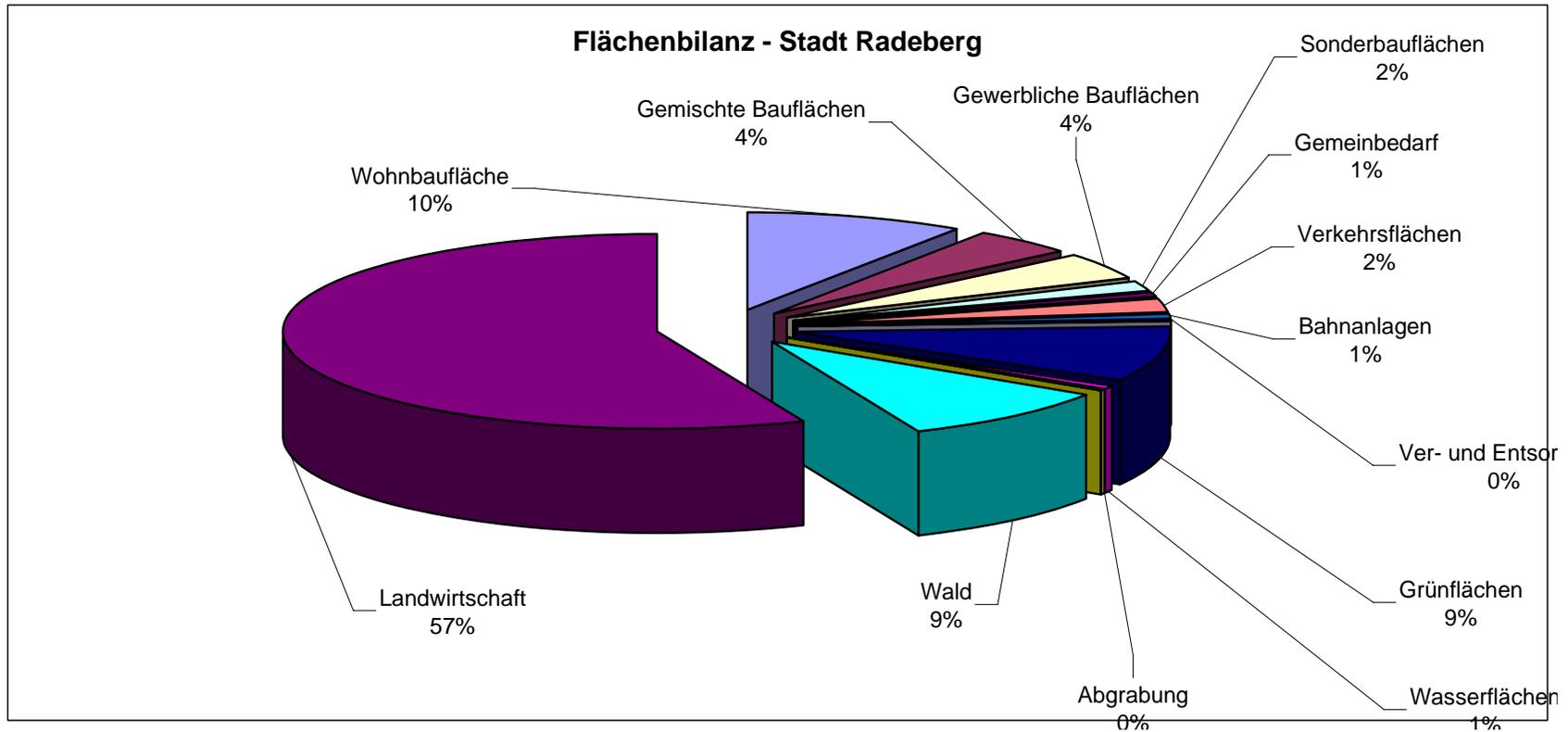


Abbildung 12: Flächenbilanz Stadt Radeberg

## 8. Zusammenfassung

---

Um der Verantwortung als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gerecht werden zu können, ist die Bevölkerung der Stadt Radeberg auf ca. 19.200 Einwohner zu entwickeln. Hierzu sind die Voraussetzungen durch den Flächennutzungsplan und die entsprechende Bauleitplanung zu schaffen.

Mit der Verdichtung der Innenstadt im Geschosswohnungsbau und entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen des Handels, der Gastronomie, der Dienstleistungen und des Gewerbes sind die Funktionen des Mittelzentrums mit Nachdruck auszubauen. Hierzu sind die ausgewiesenen Wohnstandorte in den B-Plänen umzusetzen und eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich zu realisieren.

Insbesondere durch stadtordnerische Festlegungen sind „Wildwüchse“ in der Stadt zu beseitigen und geordnete städtebauliche Entwicklungen anzustreben. Dies betrifft u. a. solche Flächen wie Dresdner Str. / Straße des Friedens, Dresdner Str. / Goldbachsenke bis Talmühle, Straße des Friedens / Bahnhofstraße, Pulsnitzer Str. / Oberstraße u. a. Als Hauptstandort für die Ansiedlung von Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen ist großes Augenmerk auf die effektive und sinnvolle Entwicklung der Gewerbeflächen der Stadt zu legen. Standortentscheidungen zu Flächen wie SABRA, ehemalige Radeberger Eisengießerei (Dresdner Str. / Bahn), Eisenhammerwerk, ehem. Robotron u. a. sind zu treffen.

Im Ortsteil Ullersdorf ist neben der weiteren Entwicklung als attraktiver Wohnstandort das Potential für Naherholung auszubauen. Dafür ist entsprechender Entwicklungs- und Freiraum zu sichern.

Der Ortsteil Liegau-Augustusbad wird durch seine Lage im Grünen, den Zugang zum Naturschutzgebiet Seifersdorfer Tal, die Einrichtungen des Epilepsiezentrum und der Dr. Willmar Schwabesche Heimstätten-Stiftung gekennzeichnet. Als gehobener Wohnstandort sind hier überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zuzulassen. Nur in Ausnahmefällen, in Verbindung mit Funktionsbauten für die Entwicklung als Kur- und Erholungsstandort sind mehrgeschossige Bebauungen zuzulassen.

Das Hauptaugenmerk der weiteren Entwicklung ist in Gemeinsamkeit mit dem Epilepsiezentrum und der Dr. Willmar Schwabesche Heimstätten-Stiftung darauf zu richten, den Kurpark sowie Sport-, Kultur- und Erholungseinrichtungen weiter auszubauen bzw. zu reaktivieren oder neu herzustellen.

Der Ortsteil Großerkmannsdorf ist als Wohnstandort mit einer starken Landwirtschaft und einer nicht störenden Gewerbeentwicklung gekennzeichnet. Die Struktur der dörflichen Situation ist zu sichern und nur eine behutsame Verdichtung der Bebauung durch einzelne Bauvorhaben bzw. kleinere Baugebiete abzurunden. Die gewerbliche Entwicklung ist auf den Standort Rossendorf / ROTECH und die Bereiche am Sommerweg zu beschränken.

Die in der planerischen Konzeption genannten Zielvorstellungen für die Entwicklung der Stadt Radeberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden sind mit den Bedingungen der Region vereinbar und können im Planungszeitraum von 10-15 Jahren

umgesetzt werden. Der vorliegende Plan gibt den politischen Willen der Kommune für die mittel- und langfristige Entwicklung aller Ortsteile vor.

Zur effektiven planerischen Umsetzung der Zielvorstellungen sind möglichst unter frühzeitiger Beteiligung der Bevölkerung verbindliche Bauleitplanungen und Satzungen zu entwickeln.

## ANLAGENVERZEICHNIS

---

- Anlage A1 - Bauliche Kulturdenkmale der Innenstadt Radeberg
- Anlage A2 - Bauliche Kulturdenkmale des OT Liegau-Augustusbad
- Anlage A3 - Bauliche Kulturdenkmale des OT Großerkmannsdorf
- Anlage A4 - Bauliche Kulturdenkmale des OT Ullersdorf
- Anlage A5 - Liste der archäologischen Kulturdenkmale
- Anlage A 6 - Gutachten des Büros Erdbaulaboratorium GmbH, Auftrags-Nr. 05.3071.-1 vom Oktober 2005, mit Änderung Februar 2006
- Anlage A7 - Übersicht über die Bauleitplanung
- Anlage A8 - Radeberg, B-Plan Nr. 2, 2. Änderung
- Anlage A9 - Radeberg, B-Plan Nr. 4, Pillnitzer Straße-West / Südteil
- Anlage A10 - Radeberg, B-Plan Nr. 1
- Anlage A11 - Radeberg, B-Plan Nr. 6, „Eurobau“
- Anlage A12 - Radeberg / OT Liegau-Augustusbad, B-Plan „Wohngebiet Radeberger Straße“
- Anlage A13 - Radeberg / OT Großerkmannsdorf, B-Plan Nr. 1, „Am Heiderand“
- Anlage A14 - Radeberg / OT Großerkmannsdorf, B-Plan „Bischofsweg“
- Anlage A15 - Radeberg / OT Ullersdorf, B-Plan „Wohngebiet Ullersdorf / Dresden“
- Anlage A16 - Radeberg / OT Ullersdorf, B-Plan „An der Dresdner Heide“
- Anlage A17 - Trassierung OU Radeberg / Großerkmannsdorf