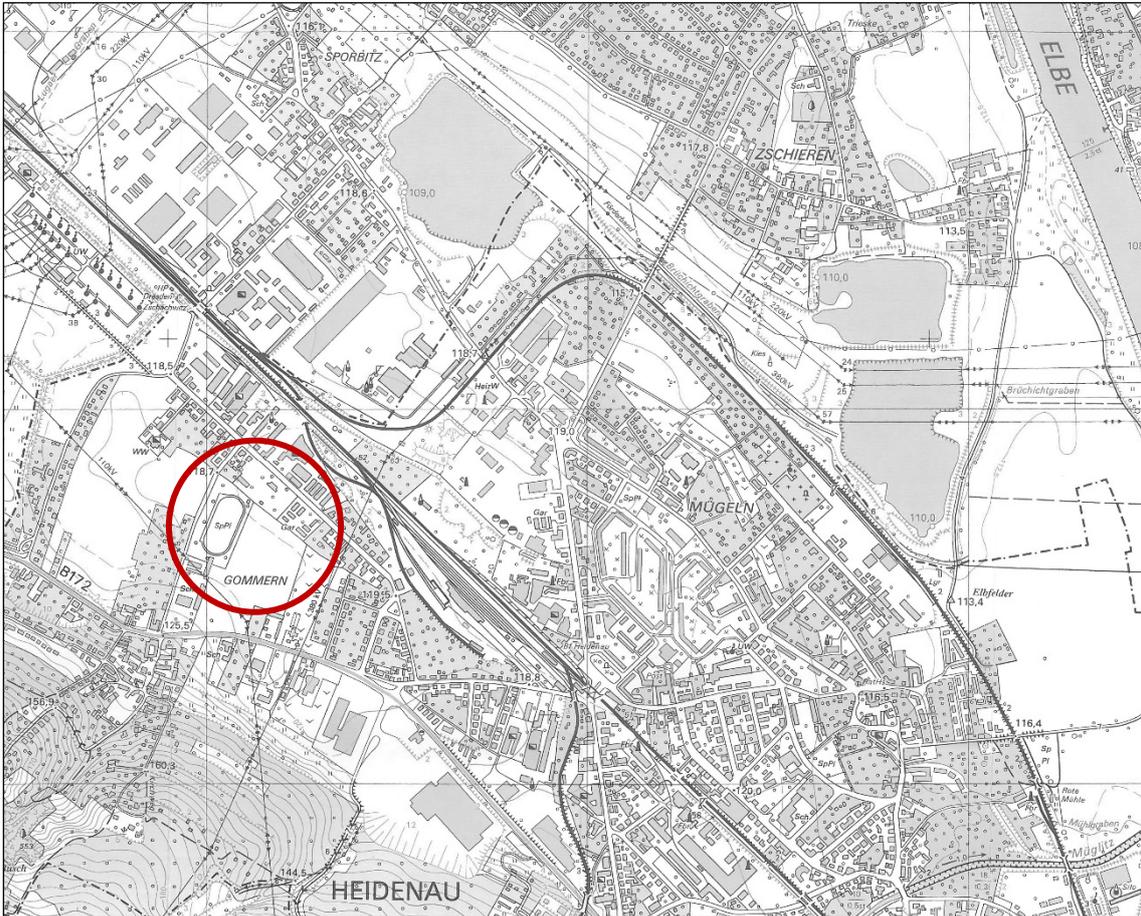


STADT HEIDENAU



Bebauungsplan G 22/1 ,Rudolf-Breitscheid-Straße'

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur Satzungsfassung vom 19.03.2019,
redaktionell geändert am 20.01.2020



1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zum Einen eine Brachfläche an der Rudolf-Breitscheid-Straße für eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Baustrukturen entwickelt werden und zum Anderen Flächen eines ehemaligen Sportplatzes an der Weststraße für die Erweiterung des Bauhofes und den Neubau einer Kindertagesstätte gesichert werden. Die in der Umgebung angrenzenden Baustrukturen und Nutzungen sollen fortentwickelt und sinnvoll ergänzt werden. Für diese Entwicklungen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Einzelnen wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung der Brachflächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Weststraße und Sicherung der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung
- Schaffung von Baurecht für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertageseinrichtung
- Sicherstellung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Wohngebietes
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzung einerseits und der gewerblichen Nutzung andererseits
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft, Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich am Ort des Eingriffs

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der als Teil II der Begründung Bestandteil des Planwerkes ist.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden im Rahmen der Planaufstellung folgende Fachplanungen bzw. -gutachten erarbeitet:

- Grünordnungsplan
(Bestandsanalyse, gesetzlich geschützte Biotope, erhaltenswerte Gehölze, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Planung grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes und externe Ausgleichsmaßnahmen)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
(Erfassung geschützter Arten und Planung von Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung (Ermittlung des Gewerbe- und Verkehrslärms)
- Baugrund-, Altlasten- und Versickerungsuntersuchung

Nach Auswertung der Gutachten und unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Wahrung der Umweltbelange getroffen:

- sparsame Verkehrserschließung
- Vorgabe wasserdurchlässig ausgeführter Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den privaten Grundstücken und auf der Fläche für Gemeinbedarf ‚Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen‘
- Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer Wildobstwiese mit Zauneidechsenhabitaten östlich der Gemeinbedarfsflächen
- Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung, Baufeldfreimachung, Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel, Beleuchtung u.a.)
- dauerhafte Erhaltung einzelner Einzelbäume sowie einer Gehölzfläche
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Anpflanzung einer Hecke zwischen den Gemeinbedarfsflächen ‚Sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen‘ und dem ‚Bauhof‘
- Durchgrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken
- Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme und vertragliche Sicherung (anteilig Ökotoptomaßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ (Allgemeines Wohngebiet)
- bedingte Festsetzung, dass Bebauung und Nutzung von Teilflächen erst nach Bodenaustausch bzw. Überdeckung mit unbelastetem Oberboden zulässig ist



- Berücksichtigung der Immissionsbelastung von Norden durch das städtebauliche Konzept - Anordnung von größeren Gebäuden (Mehrfamilienhäusern) an der Rudolf-Breitscheid-Straße
- bauliche Schallschutzmaßnahmen an bestimmten Fassaden: Ausführung der Außenbauteile entsprechend festgesetzter Lärmpegelbereiche, Einbau von Lüftungseinrichtungen und Grundrissorientierung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird der bilanzierte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Zudem enthält der Bebauungsplan Hinweise zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Bodenschutz und Abfallrecht - Umgang mit Altlastenfunden
- Baugrund - Empfehlung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen
- Archäologie - denkmalschutzrechtliche Genehmigung und Meldepflicht von archäologischen Funden
- Hochwasserschutz - Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den Fachgutachten vom 26.03.2018 bis zum 30.04.2018. In diesem Zeitraum standen die Unterlagen auch online zur Verfügung. (Internetauftritt der Stadt Heidenau und zentrales Bauleitplanportal des Freistaates Sachsen) Parallel wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im gebotenen Umfang bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Weiterhin wurde der Geltungsbereich zum Entwurf um die Flächen östlich der Weststraße erweitert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegt und online veröffentlicht. In dem Zeitraum fand auch eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der die Planung vorgestellt wurde. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) fand parallel statt.

In Folge der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf wurde der Bebauungsplan gegenüber der offen gelegten Fassung in den folgenden Punkten redaktionell geändert und ergänzt:

- Immissionsschutz - Ergänzung einer Festsetzung zur Grundrissorientierung entsprechend des Schalltechnischen Gutachtens (Einschränkung der Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume an den Nordostfassaden) und Ergänzung des Gutachtens in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde
- schädliche Bodenveränderungen - redaktionelle Änderung der bedingten Festsetzung zu Bodenaustausch bzw. Überdeckung
- Aktualisierung und Ergänzung von Hinweisen zu Altlastenverdacht / Bodenschutz, Radonschutz, Hochwasserschutz und Sichtbeziehungen
- redaktionelle Anpassung der Begründung mit Umweltbericht im Ergebnis der Abwägung, insbesondere zu den Themen Altlasten / Bodenschutz und Immissionsschutz

Hierdurch waren die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Von der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen, wovon sich zwei gegen die verdichtete Bebauung aussprachen. Eine Planänderung erfolgte diesbezüglich nicht. In der Bürgerversammlung war das städtebauliche Konzept und die Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen ausführlich erläutert worden.

Die während der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat der Stadtrat der Stadt Heidenau am 27.02.2020 geprüft und über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt.



Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2019, mit redaktionellen Änderungen vom 20.01.2020, am 24.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Eine vertragliche Regelung zur Sicherung der dem Eingriff zugeordneten Ökopolpunkte aus der Ökokontomaßnahme ‚Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese‘ zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen (Eigentümerin der Wohngebietsflächen) lag vor Satzungsbeschluss vor.

Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf er der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Mit Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

4 PLANUNGALTERNATIVEN

Mit dem Bebauungsplan werden Garagenanlagen sowie Brachflächen eines ehemaligen Kindergartens und eines früheren Sportplatzes überplant, die in dem parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfflächen dargestellt sind. Die Abwägung zur Entwicklung der Bauflächen fand daher bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt.

Alternative Planungsansätze für diese Flächen wurden aus den oben genannten städtebaulichen Gründen nicht untersucht, auch eine Wiederinbetriebnahme des Sportplatzes entspricht nicht den Planungszielen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Brachflächen bzw. die Garagenanlage als solche verbleiben und teilweise einen städtebaulichen Missstand darstellen. Aufgrund der bereits vorhandenen äußeren Erschließung sind insbesondere die Flächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße gut für eine bauliche Entwicklung in Ergänzung der angrenzenden Siedlungsstrukturen geeignet.

Der Einordnung der Kindertageseinrichtung an dem vorgesehenen Standort an der Weststraße ging 2018 eine Standortanalyse voraus, die geeignete Standorte untersucht und verglichen hat. Dabei spielten Erreichbarkeit, Verfügbarkeit, Flächengröße, Umgebung, Planungsrecht etc. eine Rolle. Südlich angrenzend befindet sich der städtische Bauhof, für den Erweiterungsflächen geschaffen werden, die an diesen Standort gebunden sind. Die Verträglichkeit beider Nutzungen wurde nachgewiesen.