

Beschlussvorlage Nr. 088/2022	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	16.06.2022 30.06.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M 14/1 "Quartier an der Müglitz"
-Vorentwurf Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ in der Fassung vom 01.04.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den Gutachten gemäß den Anlagen 088/2022-1 bis 088/2022-13.
2. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ einschließlich dessen Begründung.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Das Verfahren zum Bebauungsplan M 14/ 1 „Quartier an der Müglitz“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Verfahren:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ (Vorlagen-Nr. 131/2018) als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen.

Aufgrund von unterschiedlicher Auffassungen zur städtebaulichen Gestaltung und Ausnutzung des Grundstücks, gab es lange Zeit kein Vorankommen in dem Verfahren.

Im 4. Quartal 2021 veränderte sich die Struktur der am Verfahren Beteiligten. Die Anzahl der Investoren reduzierte sich auf einen. Gleichzeitig wurde ein Wechsel des ausführenden Planungsbüros vorgenommen. Seit diesem Zeitpunkt schreitet die Erstellung des Vorentwurfs zügig voran. Die Grundlagen der Planung wurden neu erstellt, fehlende Gutachten zur Beurteilung des Plangebietes wurden beauftragt, Verhandlungen zur Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB aufgenommen und erste Gespräche mit unmittelbar am Plangebiet anliegenden Gewerbetreibenden geführt.

Im Rahmen des Beschlusses zur Verfahrensänderung (Vorlage-Nr. 087/2022) von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu einem Verfahren nach § 8 BauGB i.V.m. § 11 BauGB, wurde der Geltungsbereich an die Ziele der Planung angepasst.

Dem ursprünglichen Geltungsbereich wurde das städtische Flurstück 399/7 der Gemarkung Mügeln hinzugefügt. Es soll das Plangebiet „Quartier an der Müglitz“ (QaM) an die Mühlenstraße und damit an die Heidenauer Mitte anschließen. Die Berücksichtigung einer Müglitz-Querung für den Fußgänger- und Radverkehr ist ein Schwerpunkt aus dem aktuellen Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) zum beantragten Fördergebiet des Bund-

Länder-Programms „Lebendige Ortsteilzentren – LZP“, welches am 16.12.2021 mit der Vorlagen-Nr. 176/2021 vom Heidenauer Stadtrat beschlossen wurde.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Anlass der Planung war der Wille der Investoren eine innerstädtische Gewerbebrache (ehemaliges Betonwerk/Baustofflager) nach zu nutzen. Gemäß den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Heidenau (INSEK) ist die Fläche prädestiniert für eine Revitalisierung. Folgende Ziele sind gemäß dem INSEK Heidenau mit einer Überplanung zu verfolgen:

- Eingliederung des brachliegenden und stadtgestalterisch defizitären Quartiers in den Stadtorganismus,
- Prüfung der Nachnutzbarkeit bzw. Sanierungsfähigkeit,
- Entfernung nicht mehr erforderlicher Gebäude, Anlagentechnik und Versiegelung,
- Dekontamination gegebenenfalls existierender Bodenbelastungen mit Bezug zur
- Schutzwürdigkeit geplanter Folgenutzungen,
- Öffnung der Müglitz für die Allgemeinheit mittels flussbegleitendem Fuß- und Radweg sowie naturnaher Gestaltung des neben der Elbe wichtigsten Heidenauer Fließgewässers

Für die Stadt Heidenau besteht mit dem Vorhaben die Möglichkeit, die Trennungswirkung der Nord- und Südstadt, die neben der Bahntrasse und der S 172, vor allen Dingen von den, bis in die Innenstadt hineinreichenden Gewerbeflächen ausgeht, zu verringern. Dies wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung der Stadtstruktur als Ganzes aus und leistet einen Beitrag zur Integration der neuen Quartiere „MAFA-Park“ und „QaM“ in das Stadtgefüge.

Ziele der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ umfasst eine Gesamtfläche von 6 Hektar (ha), die im Nordosten und Nordwesten von der Müglitz, im Südosten von der Gabelsbergerstraße und im Südwesten von der S 172/Hauptstraße begrenzt wird.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Revitalisierung einer Gewerbebrache und Beseitigung von Missständen
- Schaffung eines neuen, innerstädtischen Quartiers mit einer geordneten Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe, die sich in die vorhandene Stadtstruktur einfügt und diese ergänzt
- Städtebauliche Nachverdichtung mit stadtypischen Wohnformen
- Neuanlage der verkehrlichen Erschließung im Quartier und Anbindung/Anpassung an die Erfordernisse bestehender Straßen
- Neuanlage eines Fuß- und Radwegs entlang der Müglitz;
- Aufwertung der Uferzone und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser unter Berücksichtigung des erforderlichen Retentionsraumes
- Flächenentsiegelung und Durchgrünung des Quartiers mittels Neupflanzungen zur Optimierung des Mikroklimas
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer direkten fußläufigen und Radverbindung zur Innenstadt über die Müglitz hinweg

Planinhalte:

Geplant sind Wohn- und Mischnutzungen in einer, sich baulich absetzenden Dreiteiligkeit von Nordost nach Südwest.

Entlang der Müglitz soll ein öffentlich begehbarer Grünraum mit Spielflächen entstehen, dessen Uferbereich teilweise entsiegelt und renaturiert werden soll. Im Anschluss daran ist ein, dem Schwung der Müglitz angepasster Streifen, Einfamilien- und Doppelhäuser (allgemeines Wohngebiet - WA 2) geplant, die mit einer Verkehrsfläche in einer Ringerschließung abschließt.

Innerhalb der Ringerschließung (allgemeines Wohngebiet - WA 1) ist hochwertiger Geschosswohnungsbau mit Flachdächern und Staffelgeschossen, über drei bis vier Etagen, vorgesehen. Ergänzt wird der oberirdische Gebäudekomplex durch eine Tiefgarage.

Entlang der Hauptstraße soll ein Mischgebiet aus drei, je 3- bis 4- geschossigen Riegelbauten mit Staffelgeschossen entstehen. Die geschlossen geplante Bebauung schirmt das dahinterliegende Wohngebiet von den Schallemissionen der vielbefahrenen Hauptstraße S 172 ab. Eine Nutzungsmischung aus kleinteiligen, nicht störenden Gewerben (Büro/Handel/Ärzte) in den unteren Geschossen sowie Wohnen in den oberen Etagen, soll im Verhältnis (Gewerbe: Wohnen) von 60 % zu 40 % erfolgen.

Die Haupterschließung erfolgt von der Gabelsbergerstraße aus. Um diese, in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung befindliche Zu-/Ausfahrt, die auch der Erschließung des anliegenden Einkaufszentrums dient, zu entlasten, soll zusätzlich eine Ein-/ Ausfahrt im Bereich der Hauptstraße S 172 ermöglicht werden.

Die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, die auf das Hochwasserschutzkonzept des Landkreises Sächsische Schweiz- Osterzgebirge aus dem Jahr 2004 zurückgeht, erfordert einen verantwortungsvollen Umgang hinsichtlich der geplanten Bebauung und Nutzungen sowie dem Umgang mit naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen. Diesbezüglich wurden verschiedene Ansätze geprüft. Um auszuschließen, dass das Plangebiet im Hochwasserfall überschwemmt wird, soll das gesamte Gelände auf das Niveau der Hauptstraße S 172 angehoben werden. Zum Ausgleich des dadurch verlorengehenden Retentionsraums, wird im Renaturierungsbereich des Müglitzufers eine Retentionsmulde angelegt.

Konflikte in Bezug auf die zukünftig angedachte Wohnnutzung bestehen durch die nachweislich im Boden vorhandenen Altlasten. Die ersten Ansätze zur Lösung stellen hier die Entsiegelung des Plangebietes, die Aufschüttung sowie die Entsorgung verunreinigten Bodens dar.

Für das gesamte Quartier ist eine Durchgrünung geplant. Die Pflanzung neuer Bäume, Büsche und Hecken am Müglitzufer, im WA 1 und 2 (auch auf den Flachdächern) sowie als Straßenbegleitgrün soll zu einem gesunden Mikroklima beitragen.

Planungsfortgang:

Nach der Bestätigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat ist der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Nachbarkommunen, Träger öffentlicher Belange (TöB) und sonstige TöB werden dazu aufgefordert, zu ihren, jeweilig zu vertretenden Belangen bezüglich der Planung, Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit ist über den Stand der Planung zu unterrichten. Nach dem Verstreichen der Frist von einer Woche nach Bekanntmachung, hat die Öffentlichkeit einen Monat Zeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß den Anlagen

- 088/2022-1 Städtebauliches Konzept i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-2 Planzeichnung (Teil A) i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-3 Textliche Festsetzungen (Teil B) i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-4 Begründung i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-5 Umweltbericht i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-6 Grünordnungsplan (Text) i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-7 Grünordnungsplan (Karte Bestand) i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-8 Grünordnungsplan (Karte Maßnahmen) i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-10 Wasserrechtliches Gutachten i.d.F.v. 01.04.2022,
- 088/2022-11 Bodengutachten Altlasten - S.I.G. November 2014,
- 088/2022-12 Bodengutachten Altlasten - Ergänzung - S.I.G. November 2014,
- 088/2022-13 Bearbeitungskonzept Revitalisierung – Erdbaulaboratorium 07.04.2016 sowie

zur Abgabe einer Stellungnahme. Die mitgeteilten Belange der Nachbarkommunen und TöB sowie der Öffentlichkeit sind in der Entwurfserarbeitung zu berücksichtigen. Die Unterlagen sind danach erneut dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Bis zum Beschluss über den Entwurf ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten zu schließen.

Anlagen:

- Anlage 088/2022-1 Städtebauliches Konzept i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-2 Planzeichnung (Teil A) i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-3 Textliche Festsetzungen (Teil B) i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-4 Begründung i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-5 Umweltbericht i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-6 Grünordnungsplan (Text) i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-7 Grünordnungsplan (Karte Bestand) i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-8 Grünordnungsplan (Karte Maßnahmen) i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-10 Wasserrechtliches Gutachten i.d.F.v. 01.04.2022;
- Anlage 088/2022-11 Bodengutachten Altlasten - S.I.G. November 2014;
- Anlage 088/2022-12 Bodengutachten Altlasten - Ergänzung - S.I.G. November 2014;
- Anlage 088/2022-13 Bearbeitungskonzept Revitalisierung- Erdbaulaboratorium 07.04.2016;

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!