

<b>Beschlussvorlage Nr. 020/2023</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	13.04.2023 27.04.2023	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Bebauungsplan M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die Aufstellung Bebauungsplans „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ für den in der Anlage 020/2023-1 gekennzeichneten Geltungsbereich. Dieser umfasst die Flurstücke 239/11 und 248/14 sowie teilweise das Straßenflurstück 247/w der Gemarkung Mügeln mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Planungsziel ist die Nachnutzung des innerstädtischen, bisher gewerblich genutzten Grundstücks für Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Sicherung der hierfür notwendigen Quartierserschließung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (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"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

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

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Alle mit dem Projekt in Zusammenhang stehenden Kosten für die Planung und Realisierung sowie in angemessener Höhe auch die Folgekosten des Projektes, werden auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB durch den Investor getragen.

**Erläuterung:****Planungsanlass/ Planungsziel:**

Die innerstädtische, vormals durch das Bauunternehmen Kutter gewerblich genutzte und gegenwärtig brachliegende Fläche an der Hermann-Löns-Straße soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Die geplante Nutzung dient der Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und Geschosswohnungen für Familien in der Stadt Heidenau und berücksichtigt die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße, Kleingartenverein Mügeln e.V.).

Ca. 40-50% der bebaubaren Fläche des Plangebietes soll für Einfamilienhausgrundstücke mit max. zweigeschossiger Bebauung und ca. 50-60% der bebaubaren Fläche des Plangebietes für hochwertigen Geschosswohnungsbau mit maximal drei- bis viergeschossiger Bebauung (3+D oder 3+ Staffelgeschoss) vorgesehen werden. Der Teil des Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau soll an die gemischte Baufläche zwischen Dresdener Straße und Hermann-Löns-Straße 2 anschließen, wobei die Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses Hermann-Löns-Straße 2 den Maßstab für die maximal zulässige Höhenentwicklung des Quartiers bildet.

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass das Umfeld der Gebäude mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden kann. Die Einfamilienhausbebauung am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes bildet den Übergang zur angrenzenden Einfamilienhaussiedlung Hermann-Löns-Straße bzw. den benachbarten Kleingärten.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Wohngebiet einen Fernwärmeanschluss erhält, die Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, Ladestationen für Elektroautos errichtet werden und das Regenwasser innerhalb des Gebietes verwertet bzw. versickert wird. Für die Verkehrserschließung ist eine Stichstraße anzulegen, die mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeug abschließt.

#### Konzeptionelle und planungsrechtliche Grundlagen

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche ist Bestandteil der Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Heidenau, Fachteil „Brachen“ (Fläche Nr. 14). Die Städtebauliche Zielsetzung liegt in der Wiederbelebung der mindergenutzten Fläche sowie in der Gestaltung der Stadtkante. Empfohlen wird die Nutzung als Wohnstandort. Dies berücksichtigt die nun beabsichtigte Planung.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau ist das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Dresdner Straße bleiben die Grundzüge der Art der Bodennutzung insgesamt gewahrt.

Unabhängig davon kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird im vorliegenden Fall hierdurch nicht beeinträchtigt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Dies wurde im Vorfeld geprüft:

- Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### Weiterer Verfahrensgang

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Im weiteren Verfahren ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Dieser ist dem Stadtrat zur Einsichtnahme und Beschlussfassung (Billigungs- und Offenlagebeschluss) vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Beteiligung, der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange und Sonstiger Träger zur Stellungnahme öffentlich auszulegen.

**Anlagen:**

020/2023-1: Geltungsbereich

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!