Beschlussvorlage Nr. 087/2023	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32., 40.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	14.09.2023 28.09.2023	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“,
– Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 21.08.2023, gemäß den Anlagen 087-2023-1 bis 087-2023-8.
2. Der Stadtrat billigt die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 21.08.2023, gemäß Anlagen 087-2023-1 bis 087/2023-8.
3. Der Stadtrat beschließt die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 21.08.2023.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

ja

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr: 2023
Buchungsstelle :	51.10.02.10/ 443165
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	16.045,99 €
• Mittelbedarf	8.514,99 €
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Entwurf des o. g. Bebauungsplanes war entsprechend der Abwägung und den Entwicklungen hinsichtlich der Erweiterung des Denkmalsbereichs „Kammergut Sedlitz“ zu überarbeiten und anzupassen. Der dadurch entstehende Nachtrag über die Planungskosten in Höhe von 8.514,99 € ist durch die Stadt Heidenau zu tragen.

Erläuterung:**Verfahren:**

Der Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2018 (Vorlagen-Nr. 025/2018) im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der östlichen Grenze der Kreisstraße K 8772 (Neubauernweg)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Teichweges sowie in dessen Verlängerung von der nördlichen Grenze der Wohngrundstücke Teichweg 5 und 7 sowie des Flst. 335 Gemarkung Großsedlitz (Teich mit Gehölzbestand im Hospital- und Schlosserbusch)
- im Osten vom Barockgarten Großsedlitz sowie der südlichen und westlichen Grenze des Wohngrundstücks Parkstraße 68 sowie
- im Norden vom Heimweg bzw. den südlichen Grenzen der an diesem anliegenden bebauten Grundstücke Neubauernweg 6 bis 12, Parkstraße 66 / 66a sowie Heimweg 2 (mit denkmalgeschützter Villa).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,36 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 140/7, 140/18, 140/20, 140/21, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/33, 140/34, 140/36, 140/40, 140/41, 140/43, 140/46, 140/47, 140/50, 140/51, 140/52, 140/53, 140/54, 140/57, 140/58, 140/59, 140/60, 140/61, 140/64, 140/65, 140/66, 140/67, 140/h, 140/k, 300/5 der Gemarkung Großsedlitz.

Anlass und Planungsziele:

Der westliche und südliche Teil der Fläche im Bereich des Neubauernwegs bzw. südlich des Schäferwegs ist bereits überwiegend mit Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Der östliche Rand des Geltungsbereichs ist durch ein, unter Denkmalschutz stehendes Rittergut mit angrenzendem Landeswald geprägt. Zentral im Ortsteil und nördlich des Schäferwegs liegt eine ca. 8000 m² große Brache die sich in privatem Eigentum befindet.

Ziel der Planung ist es, diese zentrale Freifläche des Quartiers in angemessener Weise und mit Blick auf das Denkmal „Großsedlitzer Barockgarten“ städtebaulich neu zu ordnen. Das ehemalige Rittergut soll als historisch prägendes Element des Quartiers so entwickelt werden, dass es einen Übergang von der dörflichen Bebauung zum angrenzenden Großsedlitzer Barockgarten bildet, in dem die Bauleitplanung das Angebot für eine kulturelle Entwicklung des Teilgebiets geschaffen wird. Im Zuge der Planung ist Erschließung an die neuen Anforderungen anzupassen. Der Schäferweg ist in seinem gegenwärtigen Zustand eine undefinierte Schotterstraße, in der Kanäle und Leitungen verlaufen. Eine befestigte Straße mit Entwässerung, Beleuchtung und Gehweg existiert nicht. Diese ist jedoch aufgrund der Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung, des Brandschutzes sowie dem Maß der begehrten Nutzung „Wohnen“ auf der zentralen Fläche des Plangebietes unbedingt erforderlich.

Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 29.10.2021

Die Beteiligung am o.g. Entwurf erfolgte zum einen in Form einer Informationsveranstaltung, die im März 2022 in der Goethe-Oberschule in Heidenau stattfand. Im Rahmen dessen wurde die Planung den betroffenen Eigentümern vorgestellt. Überdies lagen die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dem Stadtrat in seiner Sitzung am 22.12.2022 zur Abwägung vorgelegt wurden (Vorlagen-Nr. 123/2022). Im Wesentlichen betrafen diese folgende Themenkomplexe:

- Denkmalschutz: hinsichtlich Wegebeziehungen, Ausgestaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Bepflanzung, Sichtbeziehungen, Brauchwassernutzung;
- Abfall-/ Bodenschutz: Überarbeitung Baugrundgutachten, Kennzeichnung Altlasten;
- Gewässerschutz: Niederschlagswasserrückhaltung, Hochwasserschutz;
- Immissionsschutz: (Hinweise zur Installation TGA):
- Erschließung: (Gestaltung Verkehrsflächen, ruhender Verkehr);
- Sonstiges: Wege-/Leitungsrechte

Der Entwurf des Bebauungsplanes GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 29.10.2021 war hinsichtlich der o.g. Anregungen und Bedenken zu prüfen und anzupassen.

Planungsfortgang:

Nach der Bestätigung des Entwurfs zum Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 21.08.2023 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau erfolgt die erneute Offenlage der geänderten Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Im Auslegungszeitraum wird den betroffenen Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Anlagen:

087/2023-1: Deckblatt
087/2023-2: Planzeichnung
087/2023-3: Textfestsetzungen
087/2023-4: Begründung
087/2023-5: Begründung Anlage
087/2023-6: Begründung Gestaltungsplan
087/2023-7: Bodengutachten
087/2023-8: Bodengutachten Ergänzung

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!