

Beschlussvorlage Nr. 139/2023	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	07.12.2023 21.12.2023	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“, zum Entwurf i. d. F. vom
08.11.2023
- Billigung- und Offenlagebeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 139/2023-1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 139/2023-2) und billigt die Begründung (Anlage 139/2023-3) in der Fassung vom 08.11.2023.
2. Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom (i.d.F.v.) 08.11.2023 und dessen Anlagen (gem. Anlage 139/2023-1 bis -7).

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf 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:**Verfahren:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" (Vorlagen-Nr. 20/2023) gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 13a BauGB aufzustellen.

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 m² wird nicht überschritten. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m².
- 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.

Planungsanlass/ Planungsziel:

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.

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.

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 soll der Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und Geschosswohnungen für Familien in der Stadt Heidenau dienen und berücksichtigt die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße, Kleingartenverein Mügeln e.V.). Eine geeignete bauliche Nutzung des brachgefallenen Betriebsgeländes bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" der Stadt Heidenau umfasst die Flurstücke 248/14, Teil von 239/11, Teil von 248/12, Teil von 239/7, Teil von 238/1, Teil von 238/2 sowie das Straßenflurstück 241/2 und teilweise das Straßenflurstück 247/w (alle Gemarkung Mügeln) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Geplant sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen. Ca. 40-50% der bebaubaren Fläche des Plangebietes soll für Einfamilienhausgrundstücke mit zweigeschossiger Bebauung und ca. 50-60% der bebaubaren Fläche des Plangebietes für Geschosswohnungsbau mit maximal drei- bis viergeschossiger Bebauung (3+Dach 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. Durch die festgelegten Pflanzgebote soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb des Baugebietes erzielt werden. Die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrünten Wohngebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild.

Das Wohnquartier soll einen Fernwärmeanschluss erhalten. Die Dachflächen der Gebäude können mit Photovoltaikanlagen ausgestattet oder auch begrünt werden. Außerdem sollen

Ladestationen für Elektroautos errichtet werden und das Regenwasser soll innerhalb des Gebietes verwertet bzw. versickert werden. Des Weiteren ist für die Verkehrserschließung eine Stichstraße anzulegen, die mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeug abschließt.

Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung werden die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" i.d.F.v. 08.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf werden abgewogen und in angemessener Art und Weise berücksichtigt.

Anlagen:

- Anlage 139/2023-1: Planzeichnung i.d.F.v. 08.11.2023
- Anlage 139/2023-2: textliche Festsetzungen i.d.F.v. 08.11.2023
- Anlage 139/2023-3: Begründung mit Anlagen i.d.F.v. 08.11.2023
- Anlage 139/2023-4: Anlage 1, Baugrund i.d.F.v. 18.08.2022
- Anlage 139/2023-5: Anlage 2, Artenschutzprüfung vom 21.03.2023
- Anlage 139/2023-6: Anlage 3, Artenschutzprüfung vom 29.03.2023
- Anlage 139/2023-7: Anlage 4, Artenschutzprüfung vom 28.09.2023

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!