

| | |
|--|---------------------------|
| Beschlussvorlage Nr. 087/2022 | 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"
- Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt,

- den in der Stadtratssitzung am 29.11.2018 beschlossenen Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. 131/2018) aufzuheben sowie
- den Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ gemäß § 1, 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB mit folgendem Geltungsbereich neu aufzustellen:

Gemarkung Mügeln, Flurstück Nr. 399/6 und 399/7
Gemarkung Heidenau, Flurstück Nr. 228/9 und 228/10, vgl. Flurkartenauszug gemäß Anlage 087/2022-1.

Ziel der Planung für das „Quartier an der Mügliutz“ ist die Umwandlung der Gewerbebrache zu einem attraktiven Wohn- und Mischgebiet mit einer lockeren Bebauung und einer öffentlichen Grünfläche entlang der Müglitz.

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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

Die Aufhebung und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans M 14/1 „Quartier an der Müglitz“, haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Die Planungskosten werden auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB durch den Investor getragen.

Erläuterung:**Änderung des Aufstellungsbeschlusses:**

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

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bedingt ein konkretes, angestrebtes Projekt für welches Planungsrecht geschaffen werden soll. Insgesamt besteht ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren aus drei Bestandteilen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Angesichts der Flächengröße der innerstädtischen Brache mit dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohn- und Gewerbestandorts sowie der Integration einer größeren öffentlichen Grünfläche entlang der Müglitz im Plangebiet, sind bei einer Realisierung des Projekts in Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit erhebliche Auswirkungen auf ökologische, soziale und ökonomische Umwelt zu erwarten.

Um die Möglichkeit der Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen

auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB miteinander in Einklang bringt, ist aus Sicht der Stadt Heidenau die Änderung des Bebauungsplanverfahrens zu einem Verfahren nach § 8 BauGB für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (Angebotsplanung) nötig. Die Stadt Heidenau und der Grundstückseigentümer (Investor) arbeiten hierbei miteinander am Projekt und versuchen ein nachhaltiges städtebauliches Vorhaben zu erarbeiten und zu konkretisieren.

Neben der o. g. Verfahrensänderung wird dem ursprünglichen Geltungsbereich 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.

Planungsanlass:

Mit der seit 2020 stetig voranschreitenden Entwicklung des nebenliegenden MAFA-Areals, wird Selbiges auch für die Flächen des ehemaligen Betonwerks angestrebt. Das zukünftige Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 6 ha, ist zu 80 % versiegelt und mit Altlasten kontaminiert. Mit der Altlastensanierung in Verbindung mit einer städtebaulich angepassten, nicht zu dichten Bebauung, der Revitalisierung eines Teils des Müglitzufers und Anlage eines Grünzugs wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt, ein Mehrwert für die Allgemeinheit und die Stadtökologie geschaffen sowie dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Somit liegen alle Voraussetzungen vor, das Plangebiet einer städtebaulichen Entwicklung zu zuführen.

Planungsziele:

- Mit der Revitalisierung und städtebaulichen Entwicklung dieser innerstädtischen Brachfläche, soll ein neuer und attraktiver Wohn- und Gewerbestandort geschaffen werden.
- Die Bebauung im Plangebiet ist entlang der S 172 als straßenbegleitende, mehrgeschossige und möglichst geschlossene (Schallschutz) Mischbebauung im Verhältnis 60:40 (60% gewerbliche Nutzung, 40% Wohnnutzung) vorgesehen.
- Im rückwärtigen Bereich ist kontinuierlich eine lockere, hochwertige Wohnbebauung geplant, die sich zur Müglitz hin stetig auflockert.
- Entlang der Müglitz ist eine öffentliche Grünfläche mit einem qualitätsvollen Grünraum sowie attraktiven Aufenthalts- und Spielflächen geplant.

Hochwasserschutz:

Die Gefahren durch Hochwasser soll durch Geländemodellierungen weitestgehend abgefangen werden. Es soll ein Höhenangleich an die bereits höher liegende S172 durch Auffüllungen erfolgen. So entsteht eine Bebauung, die zur heutigen Geländehöhe höher liegt und in einem Teilbereich des Müglitzufers eine flach abfallende Uferzone aufweist.

Planverfahren:

- 2-stufiges Verfahren gemäß § 1, 2 ff. BauGB i.V.m. § 8 BauGB,
- Vorentwurfsphase: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB),
- Entwurfsphase: reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB),
- Abwägung,
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

Anlage 087/2022-1: Lageplan und Geltungsbereich Bebauungsplan
M 14/1 „Quartier an der Müglitz“

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!