

Beschlussvorlage Nr. 002/2023/1	Dez/Amt: II / 60.		
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian		
	Status: öffentlich		

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Stadtrat	öffentlich	23.02.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm,, - Vorentwurf Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ in der Fassung vom 06.01.2023, bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß den Anlagen 002/2023/1-1 bis 002/2023/1-2.
2. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ 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

keine

Erläuterung:

In der Bauausschusssitzung am 09.02.2023 wurde festgestellt, dass der Beschlusstext im Punkt 2 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen und eine neue Vorlage für die Stadtratssitzung zu erstellen ist:

2. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ einschließlich dessen Begründung.

Weiterhin wurden im Punkt 1 zum Beschlusstext die nunmehr neuen Anlagennummern angepasst.

Verfahren:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 beschlossen, den vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ (Vorlagen-Nr. 125/2022) gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen.

Die Erstellung des Vorentwurfs ist zügig vorangeschritten. Die Grundlagen der Planung wurden erstellt, Gutachten zur Beurteilung des Plangebietes wurden beauftragt, Verhandlungen zur Ausgestaltung eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB aufgenommen und eine Informationsveranstaltung mit der am Plangebiet anliegenden Nachbarschaft durchgeführt.

Weiterhin ist der Durchführungsvertrag (Fristsetzung, Durchführung des Vorhabens, Kostenübernahme, Erschließungsanlagenüberlassung etc.) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen nun die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher.

Planungsanlass und -erfordernis:

Das zu beplanende Grundstück ist über die vergangenen 30 Jahre weitestgehend brach gefallen und verwildert. Seit 2017 pachtet die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, vertreten durch Herrn Jens Genschmar, das Areal und betreibt als Familienbetrieb eine Ausflugsgastronomie. Gleichzeitig saniert sie den denkmalgeschützten Lugturm und beabsichtigt, diesen als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit wieder begehbar zu machen.

Die Nutzung des Grundstücks ist historisch begründet. Der Lugturm wurde im Jahre 1880 erbaut und entstand auf Initiative der „Section Niedersedlitz und Umgegend“ des Gebirgsvereins für die Sächsisch-Böhmische Schweiz. Vom ca. 210 Meter hohen Lugberg bietet sich ein freier Blick bis in die Sächsische Schweiz, zu den Bergen des Erzgebirges und auf die Dresdner Elbtalhänge. Der Lugturm war bereits vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebtes Ausflugsziel. 1938 musste er jedoch wegen Baufälligkeit geschlossen werden. Das Gasthaus „Lugturm“ wurde bis in die Nachkriegszeit als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben. Später übernahm eine Textilfirma das Objekt und richtete hier ein Kinderferienlager mit Betriebsferienheim ein. Nach zwei Bränden (1986) musste dieses jedoch geschlossen werden und fiel 1994 dem Abriss zum Opfer.

Mit dem Vorhabenträger, der Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH als langjähriger Grundstückspächter steht für die Stadt nun ein Partner zur Verfügung, der an einer zielgerichteten Entwicklung der Flächen interessiert ist.

Mit der Neuausrichtung der Planungsziele und Veränderung der Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Plangebietes war die Aufhebung des Beschlusses Nr. 128/2001 und die damit einhergehende Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in der Fassung vom Dezember 2005 beschreibt bereits das Ziel der Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Lugturm. Des Weiteren ist im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) das Grundstück als geplantes Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ mit hoher Durchgrünung dargestellt. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht.

Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kann das dargestellte Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sonstiges Vorhaben" genehmigt werden, da u.a. die Erschließung nicht gesichert ist und die Ableitung von Baurechtsansprüchen Dritter und infolgedessen bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen sind. Somit ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB notwendig.

Planungsziele:

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Dresden, insbesondere für Wanderer und Radfahrer. Die Sanierung des Lugturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote steht hierbei im Vordergrund.

Der flächenmäßig weitaus größere Teil des ca. 8.500 m² umfassenden Geltungsbereichs soll in einer landschafts- und naturschutzgerechter Art als Parkanlage wiederhergestellt werden. Außerdem soll ein eingeschossiger Neubau für die Innengastronomie nebst Nebenanlagen wie Stellplätze für PKWs und Fahrräder sowie Toilettenhäuschen hergestellt werden und die entsprechend notwendige Erschließung gesichert werden. Auch die Nutzung des Areals für Freiluftveranstaltungen soll möglich sein. Diesbezüglich sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Wohnnutzung und der Lage im Außenbereich durch geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zu wahren.

Den Anforderungen bzgl. der Artenschutzbelange ist nicht zuletzt im Hinblick auf die teils entstandenen Sukzessionsflächen in angemessener Form hinreichend Rechnung zu tragen. Die zwischenzeitlich festgestellte Waldfläche soll mithilfe eines Umwandlungsverfahrens nach §§ 8, 9 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zum Park und zum Sondergebiet Ausflugsgastronomie zurückgeführt werden.

Planinhalte:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lutgturm“ der Stadt Heidenau umfasst das Flurstück 388/a Gemarkung Gommern und Teile des Flurstücks 445 Gemarkung Gommern.

Geplant sind innerhalb des Vorhabenareals ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lutgturmareal“. Zulässig sind der Lutgturm (Aussichtsturm), ein Gastronomiegebäude, eine Ausschankhütte und ein Biergarten. Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Toilettenanlage, Stellplätze, Abfallbehälter, Anlagen der Außenwerbung, Einfriedung, etc.). Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden. Der Gäste- und Mitarbeiterparkplatz wird im Südosten an der Zufahrt zum Höhenweg festgesetzt. Geplant sind bei max. 240 Sitzplätzen mind. 20 Kfz-Stellplätzen und mind. 20 Fahrradstellplätzen herzustellen.

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung sind anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen vorgesehen (für die zulässigen Gebäude). Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Als Bestandteile des Vorhabens werden in der Planzeichnung Lage und Grundriss des geplanten Gastronomiegebäudes, der Ausschankhütte, der geplanten Toilettenanlage und der Stellplätze dargestellt.

Die Haupteerschließung erfolgt von der Lockwitzer Straße und dem Höhenweg aus. Der vorhandene Einfahrtsbereich vom Höhenweg zum Vorhabenareal wird beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Zusätzliche Einfahrten sind nicht geplant.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen festgesetzt sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes. Auf den rückwärtigen Flächen am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche als naturnaher Park geplant. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten. Dadurch wird die bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabenareals gesichert. Der Gehölzerhalt sichert wertvolle Lebensräume und vermeidet artenschutzrechtliche Konflikte.

Im Plangebiet befindet sich aktuelle eine festgestellte Waldfläche, welche durch die Planung eine Nutzungsänderung erfährt. In diesem Zusammenhang wird parallel zum

Bebauungsplanverfahren ein Waldumwandelungsverfahren nach § 8 SächsWaldG durchgeführt. Der Waldverlust wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes (möglichst standortnah) ausgeglichen.

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 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.

Anlage 002/2023/1-1: Planzeichnung i.d.F.v. 06.01.2023;
Anlage 002/2023/1-2: Begründung i.d.F.v. 06.01.2023;
Anlage 002/2023/1-3: Anl. z. Begründung (Antrag auf Erteilung der
Waldumwandlungserklärung i.d.F.v. 11.11.2022)

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!