

Beschlussvorlage Nr. 114/2023/1	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Stadtrat	öffentlich	26.10.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“, Entwurf i. d. F. vom 31.08.2023
-Billigung- und Offenlagebeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 114/2023/1-1), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 114/2023/1-2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 114/2023/1-3) und billigt die Begründung (Anlage 114/2023/1-4) sowie den Umweltbericht (Anlage 114/2023/1-5) in der Fassung vom 31.08.2023.
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ in der Fassung vom (i.d.F.v.) 31.08.2023 und dessen Anlagen (gem. Anlage 114/2023/1-1 bis – 10).

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

Sämtliche Kosten, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB zusammenhängen (z.B. für Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltprüfung etc.), werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Kommune abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 BauGB getragen.

Erläuterung:

Aufgrund von erforderlichen Anpassungen ausgehend von kurzfristig notwendigen Ergänzungen im Artenschutzfachbeitrag als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ erfolgt ein Austausch der folgenden Anlagen der Beschlussvorlage:

- Anlage 114/2023-1 gegen Anlage 114/2023/1-1,
- Anlage 114/2023-2 gegen Anlage 114/2023/1-2,
- Anlage 114/2023-3 gegen Anlage 114/2023/1-3,
- Anlage 114/2023-4 gegen Anlage 114/2023/1-4,
- Anlage 114/2023-5 gegen Anlage 114/2023/1-5,
- Anlage 114/2023-8 gegen Anlage 114/2023/1-8.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde aufgrund einer Forderung der unteren Naturschutzbehörde im Schreiben vom 06.09.2023 ergänzt. Infolgedessen fand im September 2023 kurzfristig eine weitere Begehung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Kartierung von Tierarten statt. Außerdem wurde von der unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Gehölze entfernt worden sind, welche potenzielle Habitate darstellten. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Des Weiteren mussten alle Baumstümpfe im Geltungsbereich aufgenommen und auf ein ehemaliges Quartierspotenzial hin überprüft werden. Die Ergebnisse wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Hinsichtlich der genannten Anpassungen sind die Begründung, der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen vervollständigt worden. Im geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ sind nun sieben

weitere Nistkästen und drei künstliche Fledermausquartiere festgesetzt. Zusätzlich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 114/2023/1-2) ein Schreibfehler korrigiert worden.

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 in Verbindung mit (i.V.m.) § 12 BauGB aufzustellen.

Die Erstellung des Entwurfs ist zügig vorangeschritten. Die Planung wurde erstellt, Gutachten zur Beurteilung des Plangebietes liegen vor, ein erster städtebaulicher Vertrag (Vorlagen-Nr. 003/2023) nach § 11 BauGB ist abgeschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurde gemäß § 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 i.V.m. 4a BauGB durchgeführt.

Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Vorentwurf sind die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen worden. Nun bedarf es im Ergebnis der Abwägung der Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, einer Beteiligung und Offenlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher.

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

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 beabsichtigt als Familienbetrieb eine Ausflugs gastronomie zu betreiben. Gleichzeitig saniert sie den denkmalgeschützten Lugturm mit dem Ziel, diesen als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit wieder begehbar zu machen.

Die Nutzung des Grundstücks ist historisch begründet. 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.

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 bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Revitalisierung ist 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 bzw. erhalten werden. Außerdem soll ein 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 die Außengastronomie soll möglich sein. Diesbezüglich sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Wohnnutzung und der Lage im Außenbereich durch geeignete Festsetzungsmöglichkeiten gewahrt.

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 wird mithilfe eines Umwandlungsverfahrens nach §§ 8, 9 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zum Park und zum Sondergebiet Ausflugsgastronomie Lugturmareal zurückgeführt.

Frühzeitige Unterrichtung zum Vorentwurf i.d.F.v. 06.01.2023 und Abwägung:

In der Sitzung des Stadtrates am 23.02.2023 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ i.d.F.v. 06.01.2023, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 002/2023).

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.12.2022 wurde das Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt. Überdies wurde der Öffentlichkeit, den Nachbarkommunen und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verlauf des Beteiligungszeitraumes die Einsichtnahme in die Unterlagen des Vorentwurfs gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB ermöglicht.

In der öffentlichen Sitzung am 26.10.2023 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ i.d.F.v. 06.01.2023 beschlossen (Vorlagen-Nr. 105/2023).

Den Stellungnahmen war zu entnehmen, dass in der Planung erwartungsgemäß noch nicht alle Belange vollumfänglich behandelt worden sind. Dies war unter anderem den zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Gutachten geschuldet. Folgende Belange wurden thematisiert:

- Immissionen,
- Umwelt- und Naturschutz,
- Verkehrliche Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs,
- Art und Maß der baulichen Nutzung und
- Denkmalschutz

Die zu erarbeitenden Gutachten wurden bis Ende August 2023 fertiggestellt und vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen realisiert. Die Dokumentation des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes wurde erarbeitet und die

notwendige Erschließung des Plangebietes durch entsprechende Planungen konkretisiert. Die Inhalte der Gutachten sind in Form von Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet worden.

Weitere Änderungen erfolgten

- aufgrund der Zweckmäßigkeit (Erhöhung der Geschossigkeit des Gastronomiegebäudes auf 2 Vollgeschosse) und
- aufgrund der Notwendigkeit (Reduzierung der max. zulässigen Sitzplätze im Biergarten auf 130)

Planinhalte:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“. Zulässig sind der Lugturm (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. 170 Sitzplätzen mind. 25 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 Ausschankhütte wird auf 1 Vollgeschoss und beim Gaststättengebäude auf 2 Vollgeschosse 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 Einfahrtbereich 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 Waldumwandlungsverfahren nach § 8 SächsWaldG durchgeführt. Der Waldverlust wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes (möglichst standortnah) ausgeglichen.

Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung werden die Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs G 25/1 „Am Lugturm“ i.d.F.v. 31.08.2023 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:

- 114/2023/1-1: Planzeichnung
- 114/2023/1-2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- 114/2023/1-3: textl. Festsetzungen
- 114/2023/1-4: Begründung
- 114/2023/1-5: Umweltbericht
- 114/2023/1-6: Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung
- 114/2023/1-7: Geotechnischer Bericht – Versickerungsprüfung
- 114/2023/1-8: Artenschutzfachbeitrag
- 114/2023/1-9: Schalltechnisches Gutachten
- 114/2023/1-10: Verkehrstechnische Untersuchung

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!