

Beschlussvorlage Nr. 059/2024	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	06.06.2024 20.06.2024	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" - Satzungsbeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom 08.11.2023 gemäß der Anlagen 059/2024-1 und 059/2024-2, mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Der Stadtrat billigt die dem Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ beigefügte Begründung entsprechend Anlage 059/2024-3, in der Fassung vom 08.11.2023 mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt, für den Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom 08.11.2023 mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

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	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Satzungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Erläuterung:**Planverfahren:**

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 Baugesetzbuch (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 Abs. 6 Nr. 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.

Die Planunterlagen des Entwurfs lagen im Zeitraum vom 22.01.2024 bis einschließlich 22.02.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Der Entwurf war, sowohl auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter www.heidenau.de unter der Rubrik Planen, Bauen und Fördern, „Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes“ als auch im Zentralen Landesportal Bauleitplanung, einsehbar. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.01.2024 Gelegenheit zur Äußerung bis zum 22.02.2024 gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 33 Stellungnahmen eingegangen. Zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung waren abwägungserheblich.

Aus der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführten Abwägung erfolgten geringfügige Plananpassungen. Eine erneute Auslegung war nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen nicht berührt wurden. Sonstige vorgenommene Nacharbeiten waren redaktioneller Art. Alle Änderungen und Ergänzungen der Satzungsunterlagen lagen den Ratsmitgliedern im Zuge der Beschlussfassung zur Abwägung kenntlich gemacht vor.

Der Beschluss über die Abwägung der Inhalte zum Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 20.06.2024 mit Beschluss-Nr. 57/2024 gefasst.

Da die Stadt Heidenau noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 85 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zur Genehmigung beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als höhere Verwaltungsbehörde einzureichen.

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 der 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+D 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 ist eine Stichstraße anzulegen, die mit einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeug abschließt.

Planungsfortgang:

Nach der Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz Osterzgebirge ist der Bebauungsplan öffentlich bekannt zu machen. Am Tag nach der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 059/2024-1: Planzeichnung
- Anlage 059/2024-2: textliche Festsetzung
- Anlage 059/2024-3: Begründung mit Anlagen
- Anlage 059/2024-4: Baugrund i.d.F.v. 18.08.2022
- Anlage 059/2024-5: Artenschutzprüfung Teil 1
- Anlage 059/2024-6: Artenschutzprüfung Teil 2
- Anlage 059/2024-7: Artenschutzuntersuchung Endbericht

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!