

Beschlussvorlage Nr. 093/2024	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Förster, Marie
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	12.09.2024 26.09.2024	Vorberatung Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M14/1"Quartier an der Müglitz", Entwurf in der Fassung vom 02.08.2024 - Billigung und Offenlagebeschluss

Beschlusstext:

- Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplans M 14/1 „Quartier an der Müglitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 093/2024-01) mit den textlichen Festsetzungen (Anlage 093/2024-02) und billigt die Begründung (Anlage 093/2024-03), das städtebauliche Konzept (Anlage 093/2024-04) sowie den Umweltbericht (Anlage 093/2024-05) in der Fassung vom 02.08.2024 und
- 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 14/1 „Quartier an der Müglitz“ i. d. F. v. 02.08.2024 und dessen Anlagen (gem. Anlage 093/2024-01 bis –19).

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:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Abschreibungen	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Keine

Erläuterungen**Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ (Vorlagen-Nr. 131/2018) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 399/6 und 399/7 der Gemarkung Mügeln sowie 228/8 TF, 228/9, 228/10 und 247/10 TF der Gemarkung Heidenau in einer Gesamtgröße von ca. 6 ha.

Auf dem Areal soll ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort unter Einbeziehung einer größeren öffentlichen Grünfläche entlang der Müglitz entstehen. Aufgrund der Größe der innerstädtischen Brache sind bei einer Realisierung des Projekts in Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit erhebliche Auswirkungen auf ökologische, soziale und ökonomische Umwelt zu erwarten.

Um die nachhaltige städtebauliche 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, sind die Stadt Heidenau und der Grundstückseigentümer übereingekommen die notwendige Änderung des Bebauungsplanverfahrens zu einem „normalen“ Vollverfahren für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (Angebotsplanung) zu vollziehen.

Mit Beschluss des Stadtrates am 30.06.2022 (Beschluss-Vorlage Nr. 087/2022) wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ neu gefasst.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird durch folgende stadtbildprägende Bereiche, die teilweise selbst Bestandteil des Plangebietes sind, wie

- die Staatsstraße S 172 (im Süden/Südwesten) und
- die Müglitz (im Westen/Nordwesten/Norden) sowie
- den Gewerbestandort Gabelsbergerstraße

begrenzt.

Städtebauliche Ziele:

Die Stadt Heidenau als Träger der Planungshoheit möchte diesen zentralen Bereich der Stadt gemeinsam mit dem Investor Quarterback Immobilien AG zu einem qualitativvollen Wohn- und Gewerbestandort entwickeln. Geplant sind Wohn- und Mischnutzungen mit einer gestuften Geschossigkeit von Nordost nach Südwest. Dies ist in einer baulichen Dreiteiligkeit von 2 bis 5 Geschossen vorgesehen.

Planungsziele:

- Revitalisierung einer Gewerbebrache und Beseitigung von Missständen,
- Schaffung eines neuen, innerstädtischen Quartiers mit einer geordneten Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe, die sich in die vorhandene Stadtstruktur einfügt und diese ergänzt,
- Städtebauliche Nachverdichtung mit Stadttypischen Wohnformen,
- Neuanlage der verkehrlichen Erschließung im Quartier und Anbindung/Anpassung an die Erfordernisse bestehender Straßen,
- Neuanlage eines Fuß- und Radwegs entlang der Müglitz,
- Aufwertung der Uferzone und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser unter Berücksichtigung des erforderlichen Retentionsraumes,
- Flächenentsiegelung und Durchgrünung des Quartiers mittels Neupflanzungen zur Optimierung des Mikroklimas und
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer direkten fußläufigen und Radverbindung zur Innenstadt über die Müglitz hinweg

Frühzeitige Unterrichtung zum Vorentwurf i.d.F.v. 01.04.2022 und Abwägung:

In der Sitzung des Stadtrates am 30.06.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ in der Fassung vom (i. d. F. v.) 01.04.2022, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 087/2022).

In diesem Zug wurde dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das städtische Flurstück 399/7 der Gemarkung Mügeln hinzugefügt. Damit soll das Plangebiet an die Mühlenstraße angebunden werden und damit eine Verbindung zum Stadtzentrum erhalten. Die hierfür notwendige Müglitz-Querung für Fußgänger- und Radverkehr ist ein Schwerpunkt im Fördergebiet „Heidenau-StadtMitte neu denken“, in dem Maßnahmen über das Bund-Länder-Programm „Lebendige Ortsteilzentren – LZP“ finanziert werden.

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 23.02.2023 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ i. d. F. v. 01.04.2022 beschlossen (Vorlagen-Nr. 004/2023).

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 bzw. in Bearbeitung befindlichen Gutachten geschuldet. Folgende Belange wurden thematisiert:

- Hochwasser
- Gewässerschutz
- Altlasten
- Immissionen
- Naturschutz/ Schutzgebiete
- Geschosswohnungsbau im Innenbereich

Noch ausstehende Gutachten wurden er- und bearbeitet, bis Anfang 2024 fertiggestellt und vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen realisiert. Die Erschließung des Plangebietes wurde durch entsprechende Planungen konkretisiert. Die Inhalte der Gutachten sind in Form von Festsetzungen in den Entwurf eingearbeitet worden.

Weitere wesentlichen Änderungen erfolgten:

- Ergänzungen von Pflanzbindungsflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Ergänzung einer Retentionsmulde,
- Konkretisierung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auf einen Gewässerrandstreifen von 5 m,
- Ergänzung von Flächen mit Leistungsrechten,
- Ergänzung der zulässigen Dachformen hinsichtlich des Pultdaches,
- Entfernung der Festsetzung zur Regelung der Überschreitung der GRZ in Mischgebieten,
- Reduzierung der im WA1 nachzuweisenden Stellplätze von 1,5 auf 1,
- Konkretisierung der hochwasserangepassten Bauweise,
- Ergänzung der Festsetzung zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Müglitz,
- Ergänzung von Festsetzungen hinsichtlich Maßnahmen zum Immissionsschutz,
- Ergänzung einer Vielzahl von Artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen,
- hinsichtlich der Bodenbelastung wurde die Festsetzung auf die Überdeckung des Bodens konkretisiert
- Änderung der Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden auf Putzfassaden teilweise mit Natursteinsockel und/oder Holzverschalungen
- Ergänzung der Festsetzung von PV-Anlagen
- Festsetzung von Tiefgaragen und einer optionalen Quartiersgarage

Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung werden die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ i. d. F. v. 02.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens einen Monat öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

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

Anlagen:

- Anlage 093/2024-01: Planzeichnung
- Anlage 093/2024-02: Textl. Festsetzung
- Anlage 093/2024-03: Begründung
- Anlage 093/2024-04: Städtebauliches Konzept
- Anlage 093/2024-05: Umweltbericht
- Anlage 093/2024-06: Spezielle Artenschutzrechtl. Prüfung
- Anlage 093/2024-07: Grünordnungsplan
- Anlage 093/2024-08:-GOP-Karte 1-B
- Anlage 093/2024-09: GOP-Karte 2-M
- Anlage 093/2024-10: Verkehrsuntersuchung
- Anlage 093/2024-11: Altlastenerkundung
- Anlage 093/2024-12: Sanierungskonzept
- Anlage 093/2024-13: Wasserrechtl. Gutachten
- Anlage 093/2024-14: Schallschutzprüfung
- Anlage 093/2024-15: Grundwasser/ Boden
- Anlage 093/2024-16: Grundwasser zusätzl. Untersuchung
- Anlage 093/2024-17: Niederschlagsbewirtschaftung
- Anlage 093/2024-18: Niederschlagsbewirtschaftung - Lageplan
- Anlage 093/2024-19: Anlage 9 zur Begründung Bebauungsplan

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!