

<b>Beschlussvorlage Nr. 101/2024</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	10.10.2024 24.10.2024	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg„ - Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss

**Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg" i.d.F.v. 21.08.2024, gemäß den Anlagen 101/2024-1 bis 101/2024-8.
2. Der Stadtrat billigt die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg" i.d.F.v. 21.08.2024, gemäß den Anlagen 101/2024-1 bis 101/2024-8.
3. Der Stadtrat beschließt die beschränkte erneute Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB als beschränkte Auslegung auf die geänderten Teile des Entwurfs des Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg" i.d.F.v. 21.08.2024.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (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"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:	2024
Buchungsstelle :		51.10.02.10/ 443165
Beträge in €		
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung		79.072,41 €
• Mittelbedarf		13.377,83 € Auftrag: AUFE180000696
Folgeaufwand (jährlich)		
• davon Sachkosten		
• davon Personalkosten		
Folgertrag (jährlich)		

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Der Entwurf des o. g. Bebauungsplanes war entsprechend der in der Entwurfs offenlage vorgetragenen Stellungnahmen und den Entwicklungen hinsichtlich einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu überarbeiten und anzupassen. Der dadurch entstehende Nachtrag über die Planungskosten in Höhe von 7.586,88 € ist durch die Stadt Heidenau zu tragen.

**Erläuterung:****Verfahren:**

Der Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ wird mit Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2018 (Vorlagen-Nr. 025/2018) im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. 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.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der östlichen Grenze der Kreisstraße K 8772 (Neubauernweg)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Teichweges sowie in dessen Verlängerung von der nördlichen Grenze der Wohngrundstücke Teichweg 5 und 7 sowie des Flst. 335 Gemarkung Großsedlitz (Teich mit Gehölzbestand im Hospital- und Schlosserbusch)
- im Osten vom Barockgarten Großsedlitz sowie der südlichen und westlichen Grenze des Wohngrundstücks Parkstraße 68 sowie
- im Norden vom Heimweg bzw. den südlichen Grenzen der an diesem anliegenden bebauten Grundstücke Neubauernweg 6 bis 12, Parkstraße 66 / 66a sowie Heimweg 2 (mit denkmalgeschützter Villa).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,36 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 140/7, 140/18, 140/20, 140/21, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/33, 140/34, 140/36, 140/40, 140/41, 140/43, 140/46, 140/47, 140/50, 140/51, 140/52, 140/53, 140/54, 140/57, 140/58, 140/59, 140/60, 140/61, 140/64, 140/65, 140/66, 140/67, 140/h, 140/k, 300/5 der Gemarkung Großsedlitz.

#### Anlass und Planungsziele:

Der westliche und südliche Teil der Fläche im Bereich des Neubauernwegs bzw. südlich des Schäferwegs ist bereits überwiegend mit Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Der östliche Rand des Geltungsbereichs ist durch ein, unter Denkmalschutz stehendes Rittergut mit angrenzendem Landeswald geprägt. Zentral im Ortsteil und nördlich des Schäferwegs liegt eine ca. 8000 m<sup>2</sup> große Brache die sich in privatem Eigentum befindet.

Ziel der Planung ist es, diese zentrale Freifläche des Quartiers in angemessener Weise und mit Blick auf das Denkmal „Großsedlitzer Barockgarten“ städtebaulich neu zu ordnen. Das ehemalige Rittergut soll als historisch prägendes Element des Quartiers so entwickelt werden, dass es einen Übergang von der dörflichen Bebauung zum angrenzenden Großsedlitzer Barockgarten bildet, in dem die Bauleitplanung das Angebot für eine kulturelle Entwicklung des Teilgebiets geschaffen wird. Im Zuge der Planung ist Erschließung an die neuen Anforderungen anzupassen. Der Schäferweg ist in seinem gegenwärtigen Zustand eine undefinierte Schotterstraße, in der Kanäle und Leitungen verlaufen. Eine befestigte Straße mit Entwässerung, Beleuchtung und Straßenbegrünung existiert nicht. Diese ist jedoch aufgrund der Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung, des Brandschutzes sowie dem Maß der begehrten Nutzung „Wohnen“ auf der zentralen Fläche des Plangebietes unbedingt erforderlich.

#### Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 29.10.2021

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 (Vorlagen-Nr.: 180/2021) den Entwurf des Bebauungsplanes GS 04/1 „Schäferweg“ in der Fassung vom 29.10.2021 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Beteiligung am o.g. Entwurf erfolgte zum einen in Form einer Informationsveranstaltung, die im März 2022 in der Goethe-Oberschule in Heidenau stattfand. Im Rahmen dessen wurde die Planung den betroffenen Eigentümern vorgestellt. Überdies lagen die Unterlagen im Zeitraum vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB parallel aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dem Stadtrat in seiner Sitzung am 22.12.2022 zur Abwägung vorgelegt wurden (Vorlagen-Nr. 123/2022). Im Wesentlichen betrafen diese Einwände folgende Themenkomplexe:

- Denkmalschutz: hinsichtlich Wegebeziehungen, Ausgestaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Bepflanzung, Sichtbeziehungen, Brauchwassernutzung;
- Abfall-/ Bodenschutz: Überarbeitung Baugrundgutachten, Kennzeichnung Altlasten;
- Gewässerschutz: Niederschlagswasserrückhaltung, Hochwasserschutz;
- Immissionsschutz: (Hinweise zur Installation TGA);
- Erschließung: (Gestaltung Verkehrsflächen, ruhender Verkehr);
- Sonstiges: Wege-/Leitungsrechte

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab, dass die Konflikte mit der Neuordnung des

Gebietes noch nicht vollständig gelöst werden konnten. Der Entwurf des Bebauungsplanes GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 29.10.2021 war hinsichtlich der o.g. Anregungen und Bedenken zu prüfen und anzupassen.

#### Erneute Beteiligung zum geänderten Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 21.08.2023

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 (Vorlagen-Nr.: 087/2023) den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes GS 04/1 „Schäferweg“ in der 2. Fassung vom 21.08.2023 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. In der Folge wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Parallel dazu wurde auch die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbarkommunen durchgeführt.

Im Rahmen dieser und vorheriger Beteiligungsrunden wurden die öffentlichen und privaten Belange geprüft und der Abwägung unterzogen. Im Zuge der erneuten Bearbeitung der nunmehr 3. Entwurfsfassung wurde nochmals die Erschließungskonzeption überprüft und zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen die attraktive Gestaltung des gesamten öffentlichen Raums als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) favorisiert, wodurch die Notwendigkeit eines separaten straßenbegleitenden Gehwegs am Schäferweg entfällt.

#### Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung zur Veröffentlichung werden die Unterlagen des geänderten Bebauungsplanentwurfs GS 04/1 „Schäferweg“ i.d.F.v. 21.08.2024 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 zum geänderten Teil übersandt. Hierbei handelt es sich um eine beschränkte Auslegung bzw. Beteiligung nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes aufgrund dessen, dass sich die Änderungen nur auf einen räumlichen und thematischen Bereich auswirken. Der § 4a Abs. 3 BauGB sieht in diesem Schritt eine Verfahrensvereinfachung vor.

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

#### Anlagen:

- Anlage 101/2024-1: Deckblatt
- Anlage 101/2024-2: Planzeichnung
- Anlage 101/2024-3: Textfestsetzungen
- Anlage 101/2024-4: Begründung
- Anlage 101/2024-5: Begründung Anlage 1
- Anlage 101/2024-6: Begründung Anlage 2
- Anlage 101/2024-7: Bodengutachten
- Anlage 101/2024-8: Bodengutachten Ergänzung

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!