B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlagen-Nr.: B 2018/011 freigegeben

Amt:	61 Stadtplanungsamt	Datum:	25.01.2018
Verfasser:	Frau Sabine Güttel		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	28.02.2018	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Wurgwitz	05.03.2018	öffentlich
Stadtrat	08.03.2018	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am Standort Gartenstraße Freital, Gemarkung Niederhermsdorf

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 20.09.2017 stellte die Ostrauer Baugesellschaft mbH an den Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Freital einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens am Standort Gartenstraße in Freital, Gemarkung Niederhermsdorf (Anlage).

Die Ostrauer Baugesellschaft mbH (Vorhabenträger) beabsichtigt, ein Areal von ca. 4,9 ha zu einem Wohngebiet für ca. 42 Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in seinem Antrag zur Übernahme der Planungskosten.
Die Vereinbarungen zur Planung und Erschließung des künftigen Gebietes durch den Vorhabenträger sollen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB getroffen werden.

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches muss die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens entscheiden.
In Bezug auf die Anforderungen an das pflichtgemäße Ermessen sind die grundsätzlichen Aussagen des § 2 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB zu beachten, wonach auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von städtebaulichen Satzungen kein Anspruch bestehe und ein solcher auch nicht durch Vertrag begründet werden könne.

Dem Antrag der Ostrauer Baugesellschaft mbH vorausgegangen waren Gespräche mit der Stadtverwaltung sowie die Beteiligung der Fachbehörden

- Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung
- Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge.

Weiterhin liegen Stellungnahmen der Technischen Werke sowie des Stadtbauamtes vor.

Einschätzung der Ausgangssituation

Wesentlich für die Beurteilung der Ausgangssituation bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Aspekte am Standort.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aus diesem Grunde werden in Form von Planungsanfragen das Referat Raumordnung der Landesdirektion Sachsen, der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie das Landratsamt Sächsische Schweiz/Osterzgebirge vorab beteiligt.

Aus Sicht der Raumordnung und Regionalplanung bietet der weit in die Landschaft hinausragende Umgriff des geplanten Baugebietes keine optimale städtebauliche Lösung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freital ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und im Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge als Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 4.2.1.) ausgewiesen.

Dem Vorhaben stehen somit gegenwärtig grundlegende planungsrechtliche Belange entgegen.

Forderung der Fachbehörden an die Stadt Freital ist der Nachweis des künftigen Wohnungsbedarfes unter Beachtung der gesamtstädtischen Entwicklung.

Ausgehend von der Analyse des gegenwärtigen Standes der Flächeninanspruchnahme wie

- die Umsetzung der Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan
- der Nachweis der Nutzung vorrangig innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau

kann der Nachweis der zwingend erforderlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Wohnungsbau im planungsrechtlichen Außenbereich gegenwärtig nicht erbracht werden.

Im Rahmen der gerade begonnenen Überarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) erfolgt im Teilkonzept Wohnen/Siedlungsentwicklung eine Standortanalyse aller Siedlungsflächen sowie eine Bedarfsermittlung für künftige Entwicklungen in Form der Wohnbauflächenbedarfsprognose mit entsprechenden Vorschlägen für künftige Flächenentwicklungen.
Grundlegende Vorkonzepte wie das Flächenpotenzialkataster sowie das Baulückenkataster sind bereits in Bearbeitung.
Auch dem Anliegen der Ostrauer Baugesellschaft mbH, dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge zu vermitteln, keine dem Vorhaben konkurrierende Darstellung in die 2. Fortschreibung des Regionalplanes aufzunehmen, kann die Stadt Freital mit tragfähigen Argumenten gegenwärtig nicht entsprechen.

Nachfolgend ist die Einschätzung der Ausgangssituation einschließlich der Anmerkungen der Verwaltung tabellarisch zusammengefasst.

	Themen	**Anmerkungen**
Land-ratsamt	• Nachweis des **Bedarf**s erforderlich	➔ erst mit INSEK oder FNP möglich oder über Verknüpfung Prognosedaten mit Flächenpotenzialkataster (dafür noch nicht ausgereift)
	• Bedenken zur Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft	• Änderung des Geltungsbereichs erforderlich
	• **Städtebauliche Bedenken** (keine harmonische Abrundung)	

	• **wasserrechtliche Bedenken**, wenn nicht vollständige Versickerung vor Ort + Ausschluss Verstärkung wild abfließenden Wassers • **Flächenverbrauch und Versiegelung** minimieren	• HWSK Wiederitz und Nebenflüsse; 2018 HW-Risikomanagementplan ➔ problematisches, schnell reagierendes Gewässer mit vielen Betroffenen und eingeschränktem Handlungsspielraum (Eigentumsverhältnisse) ➔ wild abfließendes Wasser ➔ Ausgleichsflächen!
Landes-direktion	Nachweis Bedarf erforderlich nicht optimale städtebauliche Lösung FNP stellt bisher nicht überplante Landwirtschaftsfläche dar	siehe Anmerkungen Landratsamt
Reg. Planungs-verband	2009: keine relevanten Ausweisungen 2. Gesamtfortschreibung (Planentwurf 2017)	• Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 4.2.1)
Stadt	**Planungsrecht** **verkehrliche Erschließung**	• Ausweisung im Flächennutzungsplan-Fläche für die Landwirtschaft ➔ Nachweis Bedarf erst mit INSEK oder FNP möglich oder über Verknüpfung Prognosedaten mit Flächenpotenzialkataster (dafür noch nicht ausgereift) • verkehrlich derzeit nicht erschlossen, • Erschließung über Inanspruchnahme von Privatflächen möglich ➔ Nachweis der Erschließbarkeit und Verkehrsbelastungen durch Verkehrsgutachten notwendig
TWF	**Abwasser** **Regenwasser**	• Anschluss an Schmutzwasserkanal grundsätzlich möglich • keine Einleitung in bestehenden Regenwasserkanal mit Erhöhung Einleitmenge möglich • Regenrückhaltung technisch und baulich nicht realisierbar • vollständige Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht realisierbar ➔ regenwasserseitige Erschließung nicht gesichert

Die Verwaltung empfiehlt, die Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegenwärtig nicht zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Beschlussvorschlag:

1. **Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den Antrag der Ostrauer Baugesellschaft mbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Gartenstraße, Freital, Gemarkung Niederhermsdorf, abzulehnen.**

2. **Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt die Verwaltung, nach Vorliegen der gesamtstädtischen Bedarfsermittlung zu Wohnbauflächen die Eignung der Fläche zur Entwicklung über einen Bebauungsplan erneut zu prüfen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:
1. Antrag der Ostrauer Baugesellschaft mbH (**öffentlich**)
2. Stellungnahmen der Fachbehörden:
   Landesdirektion Sachsen, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge, Landratsamt Sächsische Schweiz/Osterzgebirge, TWF-Abwasserbetrieb, Stadtbauamt **(nicht öffentlich)**