

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/044
freigegeben

Amt: 61 Stadtplanungsamt Datum: 27.05.2021
Verfasser: Frau Anja Richter, Frau Claudia Richter-Haase

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	01.07.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan "Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz", Beschluss zu Entwurf und Auslegung

Sach- und Rechtslage:

- Beschlussnummer 073/ 2018 vom 6. September 2018 (B 2018/050 - Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz")

Mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ soll neben dem Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ ein weiterer wichtiger Baustein des geplanten künftigen Stadtzentrums von Freital geschaffen werden.

Nachdem bei dem B-Plan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ der Schwerpunkt auf der gewerblichen Nutzung liegt, soll bei diesem Bebauungsplan der Ausbau der Wohnfunktion im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ im Vordergrund stehen.

Ziel ist es, die derzeit als Gewerbestandort genutzte Fläche (Becker Umweltdienste GmbH), welche städtebaulich und funktional für den Standort unbefriedigend ist, nach dem Wegzug des bestehenden Gewerbebetriebes neu zu ordnen.

Der Entwurf des B-Planes greift dazu die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ und dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ angestrebte Wohnnutzung auf.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Ebenso wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ hat eine Größe von ca. 19.752,00 m² und umfasst die Flurstücke 155/2, 155/3, 156/1, 156/3, 156/4, 157 und 156/c der Gemarkung Deuben sowie die Flurstücke 197, 199, 200 und 201 der Gemarkung Niederhäslich.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung, durch die Darstellung von Wohnbauflächen, anzupassen. Ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 6. September 2018 haben sich sowohl der Geltungsbereich als auch die städtebauliche Konzeption geändert. Die geplante Nutzung Wohnen in Mehrfamilienhäusern bleibt bestehen.

Der neue Geltungsbereich beinhaltet zusätzlich das nur über den Bereich des B-Plans erschließbare Verwaltungsgebäude der Becker Umweltdienste GmbH (Bestand) sowie das weitere Flurstück 156/c der Gemarkung Deuben am Sachsenplatz. Letzteres ermöglicht die städtebaulich wünschenswerte Entwicklung einer geschlossenen Platzkante zur baulichen Vervollständigung des gründerzeitlichen Platzes.

Der vorliegende Planentwurf (Planungsstand 18. Mai 2021) sieht statt zwölf Mehrfamilienhäusern mit drei bis vier Geschossen ein zehn- bis zwölfgeschossiges Hochhaus sowie sechs weitere Baufenster für drei- bis siebengeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Das Verwaltungsgebäude im Osten bleibt als Bestandsgebäude bestehen. Die Stellplätze sind teils in Tiefgaragen teils oberirdisch vorgesehen. Öffentliche Verkehrsflächen sollen den Geltungsbereich erschließen. Der Brückenschlag zum B-Plan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“ ist durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Ein Spielplatz am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und private Grünflächen vor allem im Zentrum sind geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag - Bauplanungsvertrag - zur Übernahme der Planungskosten (unterzeichnet am 27. April 2020 / 26. Mai 2020) gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt:

- 1. Das Bebauungsplanverfahren „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ wird für die Flurstücke 155/2, 155/3, 156/c, 156/1, 156/3, 156/4, 157 der Gemarkung Deuben sowie für die Flurstücke 197, 199, 200 und 201 der Gemarkung Niederhäslich fortgeführt.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, bestehend aus Planteil A mit Textlichen Festsetzungen Teil B und der Begründung Teil C (Planungsstand 18. Mai 2021) einschließlich der Anlagen zur Begründung Artenschutzrechtliche Prüfung von Landschaftsökologie Moritz (Planungsstand 30. Juli 2019), Baugrund- und Schadstoffuntersuchung - Erdbaulaboratorium Dresden- Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH (Planungsstand 28. Mai 2020) sowie der Schallimmissionsprognose Akustik* Bureau* Dresden - Ingenieurgesellschaft mbH (Planfassung 12. April 2021) wird gebilligt.**
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung einschließlich der Anlagen zur Begründung sind nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 4, Abs. 2 BauGB).**
- 4. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: geänderter Geltungsbereich

Anlage 2: Planteil A mit Textlichen Festsetzungen Teil B
(Planungsstand 18. Mai 2021)

Anlage 3: Begründung Teil C (Planungsstand 18. Mai 2021) einschließlich der Anlagen zur Begründung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung von Landschaftsökologie Moritz, Kreischa vom 30. Juli 2019
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchung - Erdbaulaboratorium Dresden-Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH vom 28. Mai 2020
- Schallimmissionsprognose Akustik* Bureau* Dresden - Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden vom 12. April 2021