

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

Vorlagen-Nr.: B 2022/009

freigegeben

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Richter, Anja
Richter-Haase, Claudia

Datum: 09.02.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	03.03.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	17.03.2022	öffentlich

Betreff:

Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“, und Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr.: 097/2019, Aufstellungsbeschluss vom 7. November 2019
Vorlagen-Nr.: B 2019/056
- Beschluss-Nr.: 047/2021, Beschluss zu Entwurf und Auslegung vom 6. Mai 2021
Vorlagen-Nr.: B 2021/026

Mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ soll Planungsrecht für einen Teil des geplanten künftigen Stadtzentrums von Freital geschaffen werden. Ziel ist es, eine innerstädtische Brachfläche in ein lebendiges, urbanes Stadtgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen umzuwandeln. Das Planverfahren wird nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen i. d. F. vom 24. Februar 2021 entsprechend dem Beschluss zu Entwurf und Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juni bis einschließlich 23. Juli 2021 während der üblichen Dienstzeiten im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Freital statt. Zusätzlich wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB die Planunterlagen im Bürgerbeteiligungsportal der Stadt Freital während desselben Zeitraums mit der Möglichkeit der Beteiligung eingestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 17. Juni bis 23. Juli 2021 (mit Verlängerung für das Landratsamt Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge bis 3. August 2021) beteiligt.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden 30 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingesandt. Außerdem wurden vier Stellungnahmen von Bürgern bzw. deren Rechtsvertretern eingereicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind im beiliegenden Abwägungsprotokoll unter Beachtung der planungsrechtlich abwägungsrelevanten Belange zusammen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag zusammengefasst bzw. dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Folgende Themenbereiche wurden durch Träger öffentlicher Belange und Bürger schwerpunktmäßig angesprochen und in der Folge als Festsetzung zum B-Plan geändert bzw. angepasst.

- Belang Einzelhandel

Durch die Landesdirektion Sachsen, die Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie die Landeshauptstadt Dresden wurden Bedenken hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels, fehlende Verkaufsflächengrößen und fehlende bzw. widersprüchliche Sortimentsfestsetzungen bemängelt. Um diese Bedenken auszuräumen, fanden zusätzliche Abstimmungen mit den entsprechenden Fachbehörden statt und es wurde zusätzlich eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital (Anlage 9 zur Begründung) erstellt. Entsprechend dem Abwägungsprotokoll und als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird eine Ergänzung der Vorgabe von maximalen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe sowie eine Änderung der Vorgabe von erlaubten Warensortimenten (Lebensmittel-Vollsortimenter) vorgeschlagen.

- Belang Wasser / Hochwasserschutz

Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge äußerte Bedenken bezüglich der Aussagen und fehlender Festsetzungen zum Hochwasserschutz. Zur Klarstellung der Thematik Hochwasser wurde ein Wasserrechtliches Gutachten, Simulation Hochwasserabfluss 2002 im Ist- und Planzustand (2021, Anlage 10 zur Begründung) angefertigt. Weiterhin wurden vertiefende Abstimmungen mit den Fachbehörden durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise werden in der Abwägung im Einzelnen behandelt. Um vorgebrachte Bedenken auszuräumen wird u. a. eine Ergänzung der Festsetzung der „hochwasserangepassten Bauweise“, die Ergänzung der Kennzeichnung des neu durch die Landestalsperrenverwaltung berechneten Überschwemmungsgebietes und die Ergänzung zusätzlich einzuholender Genehmigungen für das Bauen im Hochwassergebiet vorgeschlagen.

- Belang Immissionsschutz

Das Landratsamt sowie die Öffentlichkeit äußerten Bedenken hinsichtlich des Gewerbe- und Straßenlärms. Um die geäußerten Bedenken auszuräumen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung (neu als Anlage 8 zur Begründung) zum Bebauungsplan erstellt. Es wird entsprechend dem Abwägungsprotokoll vorgeschlagen, die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in die Planungsunterlagen einzuarbeiten. So sollte u.a. eine Kennzeichnung von Teilflächen mit maximalen Grenzwerten des Schallpegels (Lärmkontingentierung) erfolgen.

- Belang Altlast

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bestätigt die Einstufung des Gebietes als radiologische Altlast nach § 136 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG). Es wird vorgeschlagen die Festsetzungen entsprechend Anlage 1 zur Beschlussvorlage diesbezüglich zu ergänzen. Außerdem wird die Aufnahme von notwendigen Maßnahmen zum Umgang mit den Böden (Entsorgung von belasteten Böden, Begleitung der Erdbaumaßnahmen, vorzunehmender Bodenaustausch in Teilbereichen) empfohlen.

- Sonstige Hinweise

Träger öffentlicher Belange gaben außerdem u. a. Hinweise zum Umgang mit Abfällen, zum Umgang mit angetroffenen Spuren von Altbergbau und zu notwendigen Maßnahmen aufgrund der Lage im Radonvorsorgegebiet. Es wird vorgeschlagen, diese entsprechend des Abwägungsprotokolls zu behandeln.

Die vollständig vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Forderungen und der vorgeschlagene Umgang mit diesen befindet sich in Anlage 1 – Abwägungsprotokoll in der Fassung März 2022 zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ zur Beschlussvorlage.

Entsprechend der Abwägungsvorschläge wurden neue, ergänzende Gutachten erstellt und vertiefende Abstimmungen mit Fachbehörden durchgeführt. Es wird vorgeschlagen die daraus resultierenden Ergebnisse in die Planungsunterlagen einzuarbeiten und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Mit dem Vorhabenträger, HD Objekt Freital GbR, wurde zur Übernahme der Planungskosten ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Ein weiterer Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten ist im nächsten Schritt vor Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den in der Anlage zur Vorlage B 2022/09 enthaltenen Beschlussvorschlägen zur Abwägung der Bedenken, Hinweise und Anregungen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ zuzustimmen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Planentwurf (Anlage 2) und die dazugehörige Begründung (siehe Anlage 3) samt Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsprotokoll in der Fassung von März 2022
Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf i. d. F. von März 2022 mit rot gekennzeichneten Änderungen
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan i. d. F. von März 2022 mit rot gekennzeichneten Änderungen und mit den dazugehörigen Anlagen 1-10