

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

Vorlagen-Nr.: B 2022/066

freigegeben

Amt: 61 Stadtplanungsamt

Datum: 18.10.2022

Verfasser: Richter, Anja / Richter-Haase, Claudia

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	02.11.2022	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	03.11.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	10.11.2022	öffentlich

Betreff:

Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ (Planungsstand März 2022) und Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes (Planungsstand November 2022)

Sach- und Rechtslage:

Aufstellungsbeschluss B 2019/056 vom 7. November 2019

Beschluss-Nr.: 097/2019

Beschluss zu Entwurf und Auslegung B 2021/026 vom 6. Mai 2021

Beschluss-Nr.: 047/2021

Beschluss zur Abwägung und erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes B 2022/009 vom 17. März 2022

Beschluss-Nr.: 031/2022

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 Stadtzentrum umzuwandeln. Das Planverfahren wird nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die zweite öffentliche Auslegung der Planunterlagen i. d. F. vom März 2022 entsprechend dem Beschluss zu Entwurf und Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. April bis 13. Mai 2022 während der üblichen Dienstzeiten im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Freital statt. Zusätzlich wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB die Planunterlagen im Bürgerbeteiligungsportal des Freistaates Sachsen 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 18. März bis 19. April 2022 beteiligt.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden 21 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingesandt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es nicht.

Schwerpunkte der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Abwägung waren:

- die Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. in einem Risikogebiet.
- der Umgang mit großflächigem Einzelhandel: Die ergänzende Stellungnahme durch den Fachgutachter führt zu einer geänderten Festsetzung bezüglich des groß- und

nichtgroßflächigen Einzelhandels in den Bereichen SO und MK, da eine flächenmäßige Steuerung nur im Sondergebiet möglich ist.

- der Immissionsschutz: Das erweiterte Gutachten ergab eine angepasste Gewerbelärmkontingentierung und Festsetzungen zu maximalen Außenlärmpegeln (Isophone) in einem separaten Beiplan.

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen, die sich auf die städtebauliche Grundkonzeption auswirken, aufgeführt:

- ehemals öffentlicher Geh- und Radweg östlich des Kerngebietes (MK) wird eine private Anlieferzone,
- Vergrößerung des Baufensters im Kerngebiet,
- Grünflächen werden überwiegend nicht mehr festgesetzt (Größe der Grünflächen reduziert sich um ca. 50%),
- Veränderung des Stadtplatzes in Größe und Zuschnitt zugunsten der Stellplatzfläche,
- Änderung bei der Art der baulichen Nutzung – u.a. Festsetzung der Wohnnutzung in den Obergeschossen des Kerngebietes als zulässige Nutzung (in bisherigen Entwürfen war die Wohnnutzung generell ausgeschlossen).

Des Weiteren wurden umfangreiche Änderungen des Planlayouts vorgenommen (Umstellung der Planlegende sowie der textlichen Festsetzungen).

In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage befindet sich das Abwägungsprotokoll (siehe Anlage 1) mit dem Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlägen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen berühren die Grundzüge der Planung und sind deshalb erneut auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen sind erneut zu beteiligen. Der überarbeitete Planentwurf ist ebenfalls Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 2 und 3).

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Mit dem Vorhabenträger, HD Objekt Freital GbR, wurde zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den in der Anlage 1 zur Vorlage B 2022/066 enthaltenen Beschlussvorschlägen zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ vom März 2022 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: (Die Anlagen liegen jeweils pro Fraktion einmal in den Fraktionsräumen.)

- Anlage 1: Abwägungsprotokoll in der Fassung von November 2022 zum Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B) i. d. F. vom November 2022 mit rot gekennzeichneten Änderungen
- Anlage 3: Begründung (Teil C) i. d. F. vom November 2022 mit folgenden Anlagen:
- Anlage 3.1 zur Begründung: Erweiterte UVP-Vorprüfung des Einzelfalls, 27.9.22
 - Anlage 3.2a zur Begründung: Schadstoffuntersuchung – Erdbaulaboratorium Dresden, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH 20.1.2020
 - Anlage 3.2b zur Begründung: Ergänzende Schadstoffuntersuchung, Erdbaulaboratorium Dresden – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 09.11.2020
 - Anlage 3.3 zur Begründung: Baugrunduntersuchungen, Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, 29.1.2020
 - Anlage 3.4a zur Begründung: Erste orientierende radiologische Erkundung einer Baufläche in 01705 Freital, IAF – Radioökologie GmbH, Radeberg, 11.9.2018
 - Anlage 3.4b zur Begründung: Ergebnisse der radiologischen Erkundung für das Bauvorhaben Neubau EKZ „Sächsischer Wolf“, IAF – Radioökologie GmbH, Radeberg, 24.7.2020
 - Anlage 3.4c zur Begründung: Stellungnahme zur Weiterführung der radiologischen Erkundung, IAF – Radioökologie GmbH, Radeberg, 6.11.2020
 - Anlage 3.5 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsökologie Moritz, Kreischa, 9.7. 2018
 - Anlage 3.6 zur Begründung: Leitungsplan
 - Anlage 3.7 zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung ABD 43048-01/19 Rev.02 Geräuschkontingentierung sowie Lärmvorsorge gem. 16. BImSchV, Akustik* Bureau* Dresden - Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 25.8.2022
 - Anlage 3.8 zur Begründung: Schallimmissionsprognose ABD 43048-03/22 Rev.02, Akustik* Bureau* Dresden - Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 25.8.2022
 - Anlage 3.9a - c zur Begründung: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital, BBE Handelsberatung GmbH, 4.1.2022 (Anlage 9a); Ausblick Ergänzende Stellungnahme BBE, 25.8.2022 (Anlage 3.9b); Ergänzende Stellungnahme BBE, 6.9.2022 (Anlage 3.9c)
 - Anlage 3.10 zur Begründung: 2D-HN-Simulation Hochwasserabfluss 2002 im Ist- und Planzustand (2021), 7.12.2021
 - Anlage 3.11 zur Begründung: vereinfachte verkehrstechnische Prüfung des Bebauungsplangebietes an die Dresdner Straße, 12.10.2022