

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

Vorlagen-Nr.: B 2022/079

freigegeben

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

Datum: 01.11.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	24.11.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	08.12.2022	öffentlich

Betreff:

Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“, (Planungsstand 18. Mai 2021) und Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes (Planungsstand Dezember 2022)

Sach- und Rechtslage:

Aufstellungsbeschluss B 2018/050 vom 6. September 2018
Beschluss-Nr.: 073/2018

Beschluss zu Entwurf und Auslegung B 2021/044 vom 21. Juli 2021
Beschluss-Nr.: 068/2021

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

Ziel ist es, die derzeit als Gewerbestandort genutzte Fläche (Becker Umweltdienste GmbH), die 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 (INSEK) „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ und dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ angestrebte Wohnnutzung auf. Geplant ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Das Bauleitplanverfahren 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, 156/c und 157 der Gemarkung Deuben sowie die Flurstücke 197, 199, 200 und 201 der Gemarkung Niederhäslich.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durch die Darstellung von Wohnbauflächen anzupassen.

Der vorliegende Planentwurf (Planungsstand Dezember 2022) sieht ein zehn- bis zwölfgeschossiges Hochhaus sowie sechs weitere Baufenster für ein- bis siebengeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Das Verwaltungsgebäude im Osten des Geltungsbereiches bleibt

als Bestandsgebäude bestehen. Stellplätze sind teils in Tiefgaragen teils oberirdisch vorgesehen.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des B-Planes wurden 31 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingesandt. Außerdem wurden vier Stellungnahmen von Bürgern 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.

Im Ergebnis der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Abwägung wurde der Planentwurf geändert. Die wesentlichen Änderungen, die sich v.a. auf die städtebauliche Grundkonzeption auswirken, werden im Folgenden aufgeführt.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden hinsichtlich der Höhen der Erdgeschossfußböden, der Geschossigkeiten und der Traufhöhen in Bereichen mit Staffelgeschossen detailliert. Daraus ergibt sich eine Neuordnung und z. T. Verkleinerung der Baufenster.
- Neue Festsetzung bezüglich zusätzlicher oberirdischer Stellplätze anstelle einer Tiefgarage
- Festsetzungen zu Kellergeschossen und Tiefgaragen wurden aus Gründen des Hochwasserschutzes ergänzt.
- Festsetzungen zu Flächen für Löschwasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden ergänzt.
- Neue Festsetzungen bezüglich Lärmpegelbereiche
- Ausweisung von Flächen für den Retentionsraumausgleich
- Ergänzende Festsetzungen zum Bodenschutz
- Neue Festsetzungen zum Artenschutz
- Ergänzung der bedingten Festsetzung zur notwendigen Genehmigung der unteren Wasserbehörde zu sämtlichen Baumaßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ100
- Ergänzende Festsetzungen zum Gewässerrandstreifen und zum Überschwemmungsgebiet HQ100 aufgrund neuer Datengrundlagen

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den in der Anlage 1 zur Vorlage B 2022/79 enthaltenen Beschlussvorschlägen zur Abwägung der Bedenken, Hinweise und Anregungen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“ 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 (jede Fraktion hat einen Ordner mit allen Anlagen)

- Anlage 1: Abwägungsprotokoll in der Fassung von Dezember 2022 zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B)
i. d. F. von Dezember 2022 mit rot gekennzeichneten Änderungen
- Anlage 3: Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan i. d. F. von Dezember 2022 mit rot gekennzeichneten Änderungen und mit den dazugehörigen Anlagen:
- Anlage 1 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsökologie Moritz, vom 30. Juli 2019
 - Anlage 2 zur Begründung: Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH vom 28. Mai 2020
 - Anlage 3 zur Begründung: Schallimmissionsprognose ABD 42998-01/21 Akustik* Bureau* Dresden - Ingenieurgesellschaft mbH vom 12. April 2021
 - Anlage 4 zur Begründung: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPg/ BauGB, Schulz UmweltPlanung vom 16. Juni 2022
 - Anlage 5 zur Begründung: Wasserrechtliches Gutachten, Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 16. Mai 2022