

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2023/052 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Richter, Anja Richter-Haase, Claudia	Datum: 31.08.2023
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	14.09.2023	nicht öffentlich
Stadtrat	28.09.2023	öffentlich

Betreff:

Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz,, (Planungsstand Dezember 2022) und Beschluss zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum geänderten Planentwurf (Planungsstand September 2023)

Sach- und Rechtslage:

- Aufstellungsbeschluss Vorlagen-Nr. B 2018/050
Beschluss-Nr.: 073/2018 vom 6. September 2018
- Beschluss zu Entwurf und Auslegung Vorlagen-Nr. B 2021/044
Beschluss-Nr.: 068/2021 vom 21. Juli 2021
- Beschluss zu Abwägung und erneuter Auslegung Vorlagen-Nr. B 2022/079
Beschluss-Nr.: 117/2022 vom 8. Dezember 2022

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), 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 (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 September 2023) 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 zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des B-Planes Anfang des Jahres 2023 wurden 22 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingesandt. Außerdem wurden zwei 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 bzw. wasserrechtliche Belange berücksichtigen, werden im Folgenden aufgeführt.

- Änderung einzelner Baugrenzen im Zusammenhang mit dem zu beachtenden gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen
- Änderungen bei den Verkehrsflächen
- Neue Festsetzung bezüglich zusätzlicher oberirdischer Stellplätze im Bereich WA 1.4
- Ergänzung der Festsetzung zur Ausweisung von Flächen für den Retentionsraumausgleich
- Ergänzungen zum Gewässerrandstreifen und zum Überschwemmungsgebiet HQ100
- Überarbeitung des wasserrechtlichen Gutachtens von Basler & Hofmann Deutschland GmbH wurde (Planungsstand 26. Juli 2023)
- Ergänzende Stellungnahme zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit vom Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH (7. Juli 2023)
- Erstellung Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept von Basler & Hofmann Deutschland GmbH (21. Juli 2023)

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). Zusätzlich wurde eine Übersicht erstellt, die alle Änderungen in den Planungsunterlagen beinhaltet.

Es wird außerdem darüber informiert, dass die sogenannte Digitalisierungsnovelle im BauGB (Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und Änderung weiterer Vorschriften) am 12. Juli 2023 in Kraft getreten ist. Um Gesetzesvorgaben zu entsprechen, werden die Planungsunterlagen auf der Homepage der Stadt und im Landesportal Bauleitplanung Sachsen veröffentlicht. Zusätzlich findet weiterhin die öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt zu den Öffnungszeiten der Verwaltung statt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag - Bauplanungsvertrag - zur Übernahme der Planungskosten (unterzeichnet am 27. April / 6. Mai 2021) gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den in der Anlage 1 zur Vorlage B 2023/052 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 (je Fraktion einmal auf Papier):

- Anlage 1: Abwägungsprotokoll in der Fassung von September 2023 zum Bebauungsplan „Stadtzentrum – Wohnareal Am Sachsenplatz“
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B) i. d. F. September 2023 mit rot gekennzeichneten Änderungen
- Anlage 3: Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan i. d. F. von September 2023 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 UVP/BauGB, Schulz UmweltPlanung vom 16. Juni 2022
 - Anlage 5 zur Begründung: Wasserrechtliches Gutachten, Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 26. Juli 2023
 - Anlage 6 zur Begründung: Stellungnahme Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH vom 7. Juli 2023
 - Anlage 7 zur Begründung: Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 21. Juli 2023
- Anlage 4: Zusammenfassung der Änderungen im aktuellen B-Plan-Entwurf (Planungsstand September 2023)