



Einreicher: Bürgermeisterin

Sachgebiet: Bau

Sitzungsdatum: 06.08.2020

F.d.R.:15.....

Beschlussvorlage

für die 11. Sitzung des Stadtrats (außerordentlich)

Gegenstand der Vorlage: Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Ehrenfriedersdorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 95“. Planungsziel ist eine südwestliche Erweiterung des Bestandsgebiets für Gewerbeansiedlungen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Ehrenfriedersdorf die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1048, 1060 und 1061 vollständig sowie jene mit den Fl.-Nrn. 1047/1, 905/31, 1047/2 und 1047/12 teilweise. In der Beschlussanlage ist der Geltungsbereich mit einer unterbrochen schwarz gebänderten Linie gekennzeichnet.
3. Die Planaufstellung soll im vollständigen zweistufigen Verfahren mit integriertem Grünordnungsplan unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.
4. Der Stadtrat beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchzuführen.
5. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und von der Planung berührter Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind, sind der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung zu ermitteln (Scoping).
6. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachstand:

Das Gewerbegebiet an der B 95 ist derart ausgelastet, dass die Stadt Ehrenfriedersdorf keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Erweiterung prosperierender ortsansässiger Gewerbebetriebe oder Investoren zur Neuansiedlung anbieten kann. Alternative Flächenentwicklung am „Gewerbepark Panther“ sind durch das dortige Umfeld nicht gegeben und am Standort „Am Sauberg“ (Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Freizeit/ Erholung) sind wichtige Erschließungsvoraussetzungen nicht gegeben, ferner aufgrund des früheren Bergbaubetriebs behindert.

Zur Errichtung auch größerer Produktions- und Lagerhallen werden topografisch günstig gelegene Flächen benötigt. Eine rd. 7,63 ha große zwischen 6 - 11 % geneigte SW-Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets oberhalb der ehemaligen Bahntrasse, jetzt Rad- und Wanderweg sowie Bergbaulehrpfad, liegt hochwassersicher rd. 4 - 6 m oberhalb der entwässernden Talau und liegt nahe dem Mönchsbadknoten (B 95 / S 222) verkehrlich vergleichsweise günstig erschlossen. Belange des Immissions- sowie des Natur- und Landschaftsschutzes lassen sich hier vorhersehbar gut berücksichtigen.

Wenn das bisherige Planungshemmnis Vorzugsvariante Westtrasse der B 95 - Ortsumfahrung Ehrenfriedersdorf / Thum (aus einem Linienbestimmungsverfahren von 2011, im aktuellen Bundesverkehrswegeplan als „weiterer Bedarf mit Planungsrecht“ aufgelistet) abwägungsgerecht überwunden wird, kann eine logische Baugebietserweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die prinzipielle stadttechnische Erschließbarkeit des Erweiterungsgebiets wurde in einer Machbarkeitsstudie vom Februar 2020 untersucht. Zur verkehrlichen und stadttechnischen Anbindung bedarf es mindestens einer, zur Havariesicherheit besser zweier Trassen zwischen dem Bestands- und dem Erweiterungsgebiet. Hier muss folglich der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Die in den Geltungsbereich aufgenommenen Korridore dafür sind zwischen 11,0 und 12,0 m breit, liegen damit knapp unter den Querschnitten der Straßengrundstücke im Bestandsgebiet. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich ist auch deshalb geboten, um mithilfe einer Veränderungssperre die kommunale Bebauungsplanung diesbezüglich abzusichern. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist insgesamt rd. 7,91 ha groß.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan mithilfe zeitgemäßer digitaler Plangrundlagen auf einem Zeichnungsblatt Nr. 2 auszufertigen. Im Überschneidungsbereich mit der Ursatzung verdrängt dann das neue Recht das alte vollständig.

<u>Bereits gefasste Beschlüsse:</u>	keine
<u>Aufzuhebende Beschlüsse:</u>	keine
<u>Vorlage wurde abgestimmt mit:</u>	SG Bau, Kä, BM
<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>	nein
<u>Behandlung:</u>	öffentlich
<u>Verteiler der Vorlage:</u>	Stadträte, BM, Kä, SGL Bau u. BS, <i>Fr. Schöffel</i>
<u>Zur Veröffentlichung geeignet:</u>	ja
<u>Verantw. f. d. Durchführung:</u>	SG Bau


Silke Franzl
Bürgermeisterin

Anlage
Geltungsbereich in ALKIS-Liegenschaftskarte, Stand 07/2020, M 1 : 2.000, DIN A3