

STADT WILDENFELS

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WILDENFELS“ Flurstück 59/7 Gemarkung Härtensdorf Bebauungsplan gem. § 8 Baugesetzbuch

1. Planänderung ENTWURF



Auftraggeber: Casa & Innova GmbH
Muldestraße 14
08056 Zwickau

Planer: Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR
Scheringerstraße 3
08056 Zwickau
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte

Zwickau/Wildenfels: 19.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
2.	BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG	3
2.1	Anlass der Planaufstellung zur 1. Planänderung	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Planungsvorgaben durch kommunale und regionale bzw. Landesplanungen	3
2.4	Rechtsgrundlagen, Wahl des Verfahrens	4
3.	PLANUNG	5
3.1	Zustand des Planungsgebietes	5
3.2	Geplante Entwicklung	5
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 1. PLANÄNDERUNG	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
4.5	Festsetzung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	7
4.6	Waldumwandlung	7
4.7	Artenschutz	9
4.8	Textliche Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie	9
4.9	Hinweise und Empfehlungen zur Planung	9
5.	FLÄCHENBILANZ	9

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Wildenfels verfolgt gemeinsam mit dem privaten Grundstückseigentümer weiterhin das Ziel, im Bereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplans für die Errichtung eines EDEKA-Zentrallagers, der nur teilweise umgesetzt wurde, ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im Vorentwurf des rechtsgültigen Bebauungsplans wurde ein Großteil der bisher unbebauten Fläche des Flurstücks in die geplante gewerbliche Bebauung einbezogen.

Im Entwurf des rechtsgültigen Bebauungsplans wurde die Baufläche reduziert, da es sich im Verfahren als schwierig darstellte, den notwendigen Ersatz für die umzuwandelnde Waldfläche nachzuweisen.

Auf der mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan vorbereiteten Gewerbefläche hat sich die Firma trans-o-flex Express GmbH & Co. KGaA angesiedelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Verfahren zum rechtsgültigen Bebauungsplan wurde durch die Träger der Raumordnung, der Landesdirektion Sachsen und dem Planungsverband Region Chemnitz empfohlen, die Fläche zwischen dem bestehenden Autohof und der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung der Ziele der Raumordnung ebenfalls als Gewerbefläche auszuweisen.

2. Begründung der Planänderung

2.1 Anlass der Planaufstellung zur 1. Planänderung

Anlass der Planaufstellung zur 1. Planänderung ist die Planungsabsicht der Stadt Wildenfels die Fläche zwischen dem bestehenden Autohof und der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche befindliche Sukzessionsfläche ebenfalls als Gewerbefläche auszuweisen.

Diese bereits im Vorentwurf des rechtsgültigen Bebauungsplans verfolgte Planungsabsicht soll nach Vorliegen der Voraussetzungen zum vollständigen Ersatz der Waldflächen weiterverfolgt werden.

Mit der Umsetzung der Planungsabsicht werden die seitens der Träger der Raumordnung im Rahmen des Verfahrens zum rechtsgültigen Bebauungsplan bemängelte zusammenhängende städtebauliche Entwicklung und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Planänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Diese Deckung der Geltungsbereiche ist hauptsächlich der Tatsache geschuldet, dass der Waldersatz nur für die Gesamtfläche betrachtet werden kann, da die Zuordnung von einzelnen Waldersatzflächen zu den einzelnen Gewerbeflächen nicht möglich ist.

2.3 Planungsvorgaben durch kommunale und regionale bzw. Landesplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Der Landesentwicklungsplan formuliert in Z 2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig ist, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht.

Neue Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

Die Ausweisung der Fläche zwischen dem bestehenden Autohof und der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche als gewerbliche Baufläche entspricht diesem Ziel.

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt.

Unter Nr. 1 des Textteils des Regionalplans, Siedlungsstruktur, wird mit dem Ziel Z 1.1.3 festgelegt, dass darauf hinzuwirken ist, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung bzw. in den zentralen Orten unter Beachtung der Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt. Grundsätzlich soll Siedlungsentwicklung flächensparend und kompakt erfolgen. Die Entwicklung von Baugebieten in den Kommunen wird mit Ziel Z 1.1.7 konkretisiert: u. a. Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Mit der Nutzung der im erschlossenen Geltungsbereich vorhandenen Sukzessionsfläche für eine bauliche Entwicklung wird diesem Ziel des Regionalplanes entsprochen.

2.4 Rechtsgrundlagen, Wahl des Verfahrens

Der Beschluss zur Aufhebung der Teilfläche des Flurstücks 95/7 der Gemarkung Härtensdorf als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „EDEKA-Zentrallager“ gemäß § 12 Abs.6 BauGB erfolgte am 26.3.2020 als Grundlage für ein neues Verfahren mit anderen Zielstellungen.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes wurde am 27.03.2020 auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wurde mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Der Umweltbericht wurde Teil der Begründung.

Mit dem Bestehen eines rechtskräftigen V+E-Plans war eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan nicht notwendig. Allerdings ist mit der Beseitigung des Waldes, dem Waldumwandlungsverfahren und der hohen Flächenversiegelung auch ein Eingriff in Natur und Landschaft unbestritten. Daher wurden in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes im Wesentlichen die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen übernommen. Für die Waldumwandlung wurde ein gesondertes Verfahren geführt.

Die 1. Planänderung des Bebauungsplans erfolgt auf Basis des § 13 (vereinfachtes Verfahren) des BauGB.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Planänderung mit einem Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor, da die beabsichtigte Bebauungsplanänderung keinen der in Absatz 1 des § 13 BauGB genannten Ausschlussgründe erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sinngemäß.

In diesem Fall kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird ebenso von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von den Angaben, welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Planung

3.1 Zustand des Planungsgebietes

Die im Rahmen der Satzungsfassung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind bereits baulich durch ein Logistikunternehmen baulich genutzt. Die Zufahrtstraße zwischen dem Autohof und der in der Satzungsfassung ausgewiesenen gewerblichen Baufläche ist ebenfalls hergestellt.

Die Fläche zwischen dem bestehenden Autohof und der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche als gewerbliche Baufläche stellt sich derzeit als Sukzessionsfläche dar.

3.2 Geplante Entwicklung

Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll im Rahmen der 1. Planänderung für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wurde in der im Rahmen der 1. Planänderung zu ergänzenden westlichen gewerblichen Baufläche ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Damit kann eine entsprechende Flexibilität der Bebauung erreicht werden. Kleinere Bauteile können über die Baugrenze hinausragen.

Eine Nutzung durch frei aufgestellte Solaranlagen soll nicht zulässig sein, da die günstig gelegene und erschlossene Gewerbefläche auch als solche genutzt werden soll. Stattdessen sollen die Dachflächen des Gewerbegebietes GE 2 für Solaranlagen genutzt werden. Das Baufeld GE 2 erhält Stellplatz- und Abstellflächen mit Baumpflanzungen nördlich der Zufahrtstraße.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Gewerbestraße, die die Anschlussstelle Zwickau-Ost der BAB 72 mit der B 173, B 93, B 175 und der BAB A 4 Anschlussstelle Meerane verbindet, erschlossen. Die Anbindung der Gewerbestraße an die Lößnitzer Straße (mit Anschlussstelle BAB 72) erfolgt über einen ampelgeregelten Abzweig mit Abbiegespur. Im Bereich des jetzigen Gewerbehofes schließt nördlich der Tankstelle die bereits errichtete Erschließungsstraße für das Plangebiet an und endet in einem Wendehammer.

Für die funktionale Verbesserung der Verkehrsführung hat die Stadt Wildenfels das in der nachfolgenden Skizze dargestellte Konzept entwickelt.



4. Begründung der Festsetzungen der 1. Planänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Satzungsfassung ausgewiesene gewerbliche Baufläche wurde als GE 1 bezeichnet. Die im Rahmen der 1. Planänderung hinzugekommene Gewerbegebietsfläche wurde als GE 2 bezeichnet. Diese Änderung folgt dem Ziel einer besseren Zuordenbarkeit weiterer baugebietsbezogener Festsetzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der 1. Planänderung wurde die Festsetzung aufgenommen, dass die festgesetzte Bauhöhe durch Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie überschritten werden darf.

Ziel dieser Ergänzung ist die Ermöglichung der Nutzung der solaren Strahlungsenergie ohne Einschränkung der Bauhöhe für Gebäude. Die Festsetzung einer größeren Bauhöhe war nicht zweckmäßig, da nur Teile der Dachfläche zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorgesehen sind.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze wurde im Sinne der Eindeutigkeit hinsichtlich der Formulierung (GE 1 und GE 2) angepasst.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Zulässigkeit baulicher Anlagen musste neu gefasst werden, da die Festsetzung der Satzungsfassung auf Flächen außerhalb der Waldabstandslinie bezogen war. Da durch die Ausweisung der Baufläche GE 2 die Waldabstandslinie entfallen konnte, war die Festsetzung anzupassen.

4.5 Festsetzung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Zuge der 1. Planänderung war die Anpassung der Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig. Für das Baufeld GE 2 wurde eine entsprechend des Anteils an der gesamten Plangebietsfläche bemessene Einleitmenge festgesetzt. Die im Rahmen der Aufstellung der Satzungsfassung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Gesamteinleitmenge wurde beibehalten.

Die Anpassung der Festsetzung war nötig um für das Baufeld GE 2 eine rechtsklare Angabe der Einleitmenge zu treffen, da eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des jetzt vorhandenen verdichteten, künstlich aufgeschütteten Bodens mit Staunässeerscheinungen nicht möglich ist.

4.6 Waldumwandlung

Mit der geplanten Bebauung des Gesamtgebietes entfallen 65.350 m² Wald. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ist der entfallene Wald (Birke, Vorwaldstadium) mit dem Faktor 0,75 m² Ersatz für 1 m² gerodetem Wald zu ersetzen.

Insgesamt sind damit 49.012 m² Aufforstung notwendig. Diese wurde im Waldumwandlungsverfahren nachgewiesen.

Mit der geplanten Bebauung des Gesamtgebietes stellt sich der notwendige Ersatz wie folgt dar:

Tabelle mit Ersatzfaktor

Wald gesamt gemäß Einstufung	65.350 m ²
davon:	
Erhaltung Wald	25.287 m²
Wald zu Sukzessionsfläche aufgrund geringer Flächentiefe	13.498 m ²
Wald zu Gewerbe bzw. Verkehrsfläche	51.852 m ²
Zu ersetzender Wald	65.350 m ²
mit Umwandlungsfaktor 0,75	49.012 m ²

Durch den Widerruf der Zustimmung eines Flächeneigentümers (Teilfläche Flst Nr. 785/1 Hartenstein, Gemarkung Niederzschocken) wurde die Zuordnung einer die vorgenannte entfallende Fläche ausgleichenden Waldersatzfläche (Teilfläche Flst. Nr. 236/5 Reinsdorf, Gemarkung Reinsdorf) notwendig.

Da im Zuge der Ausweisung des gesamten Plangebietes für eine Bebauung weitere Waldersatzflächen für die im Rahmen der Satzungsfassung ursprünglich zur Erhaltung vorgesehenen Waldflächen nötig waren, wurde diese bereits im Vorfeld der 1. Planänderung in die gesamte Genehmigung durch die Forstbehörde einbezogen. Dies betrifft die Teilflächen des Flst. Nr. 235/134 Reinsdorf, Gemarkung Reinsdorf.

Flurst.Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Fläche m ²	davon Auf- forstung m ²	jetzige Nutzung
122/5	Wildenfels	Schönau	56.905	3.220	Grünland
122/6	Wildenfels	Schönau	29.938	4.380	Grünland
344/1 teilw. und 515/1teilw.	Wildenfels	Schönau		8.800	Garten- und Grünland
489/14 teilweise	Wildenfels	Schönau		2.550	Grünland
785/1 teilw.	Hartenstein	Niederzschocken		4.100	Ackerland
914 teilw.	Mülsen	Ortmannsdorf		7.000	Grünland
236/5 teilw.	Reinsdorf	Reinsdorf		6.500	Grünland
235/13 teilw.	Reinsdorf	Reinsdorf		20.000	Grünland
gesamt				52.450	
Zu ersetzender Wald (65.350 m ² x 0,75)				-49.012	
Überschuss				3.438	

~~785/1~~ im Zuge der 1. Planänderung entfallende Fläche

im Zuge der 1. Planänderung hinzugenommene Flächen

4.7 Artenschutz

In Vorbereitung der 1. Planänderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser bezieht sich auf die geplante Gebietserweiterung Gesamtgebiet.

Die Forderungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden als neuer Punkt zu den Grünordnerischen Festsetzungen hinzugefügt. Diese Hinzunahme erfolgte im Sinne einer flächengenauen Zuordnung der Maßnahmen.

4.8 Textliche Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im Zuge der 1. Planänderung wurden für die Baufläche GE 2 textliche Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aufgenommen. Diese beinhalten die Nutzung von mindestens 50 % der Dachfläche für Anlagen der Photovoltaik oder der Solarthermie.

Mit der Festsetzung der Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Gebäude des Baufeldes GE 2 wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des durch die bauliche Erweiterung erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfs erzeugt.

Die dezentrale Produktion von Strom und Wärme trägt auch zur Entlastung der örtlichen Netze bei. Für den Bauherrn werden Energieversorgungs- und Energiepreisisiken reduziert.

4.9 Hinweise und Empfehlungen zur Planung

Im Zuge der 1. Planänderung wurde der Punkt 1 der Hinweise und Empfehlungen zur Planung um den Hinweis auf den Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan "Gewerbegebiet Wildenfels - 2. Abschnitt" Gemarkung Härtensdorf/ Stadt Wildenfels, Alexander Hohmuth, Umweltplanung, 13.02.2023, ergänzt.

Diese Ergänzung war zur Gewährleistung der Vollständigkeit der Angaben zu den der Planung zu Grunde liegenden Gutachten notwendig.

5. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	9,68 ha
Gewerbefläche	6,56 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,29 ha
Private Grünfläche Bestand	2,36 ha
Private Grünfläche Neuanpflanzung	0,07 ha
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser:	0,17 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,23 ha