

Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Stollberg „Wohnen am Schloss“ Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens) zu verfassende Erklärung einen zustande gekommenen Bebauungsplan voraussetzt.

Chronologie des Verfahrens:

Verfahrensschritt	Datum
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Stollberg „Wohnen am Schloss“	24.08.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger	23.09.2017
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie Beschluss über die Billigungs- und Auslage des Vorentwurfes	23.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des Vorentwurfes im Stadtanzeiger	26.05.2018
Öffentliche Auslage / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	04.06. bis 06.07.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Satzungsentwurf	27.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des Entwurfes im Stadtanzeiger	22.02.2020
Öffentliche Auslage/ Beteiligung der TÖB	05.03. bis 09.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung zur Wiederholung der öffentlichen Auslage aufgrund der Corona Pandemie	23.05.2020
Öffentliche Auslage	02.06. bis 03.07.2020
Abwägungsbeschluss	24.08.2020
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches sowie Beschluss zur Billigung und öffentlichen Auslage	03.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslage des zweiten Entwurfes	22.05.2021
Öffentliche Beteiligung/ Beteiligung TÖB	01.06. bis 02.07.2021
Abwägungsbeschluss	13.09.2021
Satzungsbeschluss	13.09.2021
Genehmigung	10.01.2022
Ausfertigung	07.02.2022
Bekanntmachung der Genehmigung/ Rechtskraft	16.02.2022

Geltungsbereich und Übersichtslageplan

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen rund um das Schlossareal im Stollberger Ortsteil Hoheneck. Das Plangebiet ist 3,08 ha groß. Davon werden rund 2 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

im Norden	Schloss Hoheneck/ Besucher-Parkplatz
im Osten:	Wohnbebauung Zwönitzer Straße
im Süden:	Wohnbebauung Gartenstadtweg
im Westen:	Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße



Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist terrassenförmig angelegt. Die Terrassen sind durch künstliche Aufschüttungen aus nicht gewachsenem Boden erzeugt. Auf dem Plangebiet befanden sich zum Teil Gebäude der ehemalige JVA Hoheneck. Das Gelände liegt brach und wird als Grün- und Weidefläche genutzt.

Das Gebiet ist insgesamt weiträumig durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Das nördlich angrenzende Schlossareal hat als Ensemble eine große Außenwirkung. Der große Parkplatz - nördlich an das Plangebiet angrenzend – ist dem Schloss Hoheneck zugehörig.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet „Wohnen am Schloss“ in der Stadt Stollberg ist geprägt durch den historischen Gesamtkomplex des Schlosses Hoheneck einschließlich der umliegenden Freianlagen. Die ehemalige Justizvollzugsanstalt hat eine überregionale Bedeutung für die Justiz- und DDR-Geschichte.

Das Plangebiet soll eine maßvolle Bebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern unter Beachtung der Sichtbeziehung auf das Schloss erhalten. Die Dominanz des Schlosses wird nicht beeinträchtigt. Um dem Bedarf an Wohnbaufläche für die kommenden Jahre zu entsprechen, muss die Stadt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorsorge treffen. Da die erschlossenen Baugebiete weitgehend ausgelastet sind, weitere Bauflächen in Satzungsgebieten in Privatbesitz sind und nur wenige Lücken im Innenbereich nutzbar sind und um einem schonenden Umgang mit Flächen Rechnung zu tragen, wird an diesem Standort eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Mit der geplanten Bebauung soll eine städtebauliche Entwicklung und Abrundung des Schlossareals erfolgen. Durch das östlich angrenzende Wohngebiet am Gartenstadtweg erfolgt eine geeignete Verknüpfung und Weiterentwicklung. Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im zentrumsnahen Bereich mit guten Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur. Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen (Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss, Einzelhandelseinrichtungen, Schule, Kindertagesstätte) sowie zu Arbeitsplätzen (Gewerbegebiet „Stollberger Tor“) für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch entsprechende Festsetzungen gewahrt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Umgebungsbebauung im Ortsteil Hoheneck. Das Ensemble des ehem. Schlosses wird durch grüne Durchlässe (private Grünbereiche, Wege) zwischen den Gebäuden gewahrt. Die Sicht zur denkmalgeschützten Mauer bleibt in Teilen erhalten.

Die Stadt Stollberg möchte weiterhin ihren rund 11.300 Einwohnern mit Hauptwohnsitz ein harmonisches Stadtumfeld mit Arbeitsplatz und familiäres Wohnen bieten. Aufgrund der Gewerbeansiedlungen in den vergangenen Jahren besteht der Bedarf, ein ansprechendes Wohnangebot zu schaffen.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Stollberg.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bislang brachliegende Grünfläche als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch die geplante Versiegelung ermittelt. Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert. Das Plangebiet wird als Siedlung für Mehrfamilienhäuser ausgebildet. Mehrfamilienhäuser bieten auf einem geringen Flächenverbrauch viel Wohnraumangebot.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Zusätzliche Festsetzungen beinhalten das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage einer Hecke zur Randeingrünung.

Im westlichen/ nordwestlichen Plangebiet wurde die Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Gehölze festgesetzt.

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes. Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff, der im Sinne von § 14 BNatSchG, ausgeglichen werden muss.

Aus diesem Grund wird der Ausgleichsbedarf zusätzlich außerhalb des Plangebietes gedeckt. Das BauGB lässt diesen Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu. Hierzu wird eine rund 0,58 ha große Grünfläche im Stollberger Albrecht-Dürer-Wohngebiet aufgewertet und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten hat ergeben, dass auch hier Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Es wurden Maßnahmen zur Schaffung von Höhlenbrüterkästen sowie die Schaffung von Fledermausquartieren innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich im Aufstellungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umfassend beteiligt. Darin ging es im Wesentlichen um die ursprünglich vorgeschlagenen Gebäudehöhen und somit auf die Beeinflussung des ursprünglichen Landschaftsbildes.

Auch die Behörden, Landesamt für Denkmalpflege, Landesdirektion und Planungsverband kritisierten die im Vorentwurf dargestellten Geschosshöhen, die einen freien Blick auf das Schloss Hoheneck verhinderten.

Die Hinweise wurden in den folgenden beiden Entwurfsplanungen berücksichtigt. Aus den anfänglich durchgängig viergeschossigen Gebäuden wurden Zwei- und Dreigeschosser (zum Teil mit Sattelgeschoss), die sich nun terrassenförmig in das Gelände einfügen werden. Um das Landschaftsbild, insbesondere die Fernwirkung positiv zu beeinflussen, wurden die Planunterlagen um ein Farbkonzept ergänzt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

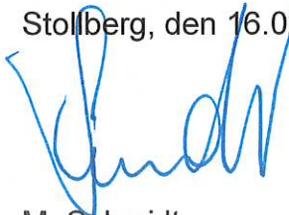
Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich und im städtischen Eigentum.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt Stollberg steigt auch das Bedürfnis nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Gemessen am Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre wurde nicht in gleichem Umfang Wohnraum geschaffen. Eine hohe Nachfrage besteht neben dem Bau von Eigenheimen insbesondere im gehobenen Miet- und Eigentumswohnungssegment. Letzteres soll im Plangebiet realisiert werden.

Es wurden Mehrfamilienhäuser festgesetzt, da mit diesem Wohnsegment sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. In Stollberg gibt nur wenige hochwertige Wohnungen mit mehr als 80 - 90 m² Wohnfläche. Interessenten für dieses Wohnsegment würden sich verstärkt außerhalb von Stollberg umsehen.

Der Verzicht auf die Maßnahme kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Eine Planalternative besteht nicht.

Stollberg, den 16.02.2022



M. Schmidt
Oberbürgermeister



