STADTVERWALTUNG ZITTAU
Bearbeiter: RSP / Herr Matthey
Einreicher: Oberbürgermeister

Sitzungsdrucksache-Nr.: 631/2022
Erstellungsdatum: 24.10.2022
Status: öffentlich

B E S C H L U S S V O R L A G E

S t a d t r a t d e r G r o ß e n K r e i s s t a d t Z i t t a u

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfs Bebauungsplan Nr. XLI "Ehemaliges Federnwerk"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	19.01.2023	Vorberatung				
Ortschaftsrat Pethau	06.02.2023	Anhörung				
Technischer und Vergabeausschuss	16.02.2023	2. Lesung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	23.02.2023	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	198/2010 Beschluss zum Erwerb von Teilflächen der Flurstücke 47/6 (Gemarkung Pethau), 1504/7 und 1504/20 (Gemarkung Zittau) 569/2022 Beschluss über den Ankauf des bebauten Gewerbegrundstücks 1504/15 im Gewerbegebiet Federnwerk
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	-
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	-

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirtschaftungsaufwand			
Erträge	keine		

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Die Fläche des ehemaligen Federnwerks wurde nach dem 2003-2004 erfolgten Abriss der ehemaligen Betriebsanlagen und der Sanierung von der Stadt erworben mit dem Ziel, sie zukünftig wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Planungsrechtlich liegt die Fläche bisher im unbeplanten Innenbereich und ist als faktisches Mischgebiet für eine gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet. Um die gesamte Fläche einer gewerblichen Nutzung zugänglich zu machen, städtebaulich zu ordnen und eine zeitgemäße Verkehrserschließung zu errichten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen unter bestimmten Bedingungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hier war jedoch aufgrund der festzusetzenden Grundfläche von über 20.000 m² eine überschlägliche Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen erforderlich (Anlage 4). Diese kam zum Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Aufstellung eines förmlichen Umweltberichts aufgestellt werden kann. Obwohl mit dem Bebauungsplan ausschließlich planungsrechtlicher Innenbereich überplant wird, forderte das Landratsamt Görlitz eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, für die ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Anlage 5) erstellt wurde. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen den Wohngebieten an der Blumenstraße und an der Graf-Yorck-Straße ist zum Nachweis der Einhaltung von Grenzwerten außerdem ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 6) erforderlich.
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der Bekanntmachung am 10.07.2020 im Zittauer Stadtanzeiger auf die Besonderheiten des Verfahrens und auf die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit einschließlich der Bekanntgabe von Ort und Zeitraum hingewiesen.

Mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Görlitz hat im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes eine Beratung zur Klärung der Regenwasserableitung im Plangebiet stattgefunden. Die Hinweise wurden in die Entwurfserarbeitung einbezogen.

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens soll der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XLI durch den Stadtrat gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. XLI „Ehemaliges Federnwerk"

1.
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XLI „Ehemaliges Federnwerk in der Fassung vom 14.12.2022, bestehend aus:

- **Teil A - Planzeichnung (Anlage 1)**
- **Teil B - Textliche Festsetzungen (Anlage 2) und**
- **Begründung (Anlage 3)**

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegen die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 4), der Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichregelung (Anlage 5) sowie ein Schalltechnisches Gutachten (Anlage 6) bei.

2.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.