

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner 46. Tagung am 23. Mai 2023 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ gemäß §2 (1) BauGB gefasst.

Auf dem Lageplan ist der Plangebietsumgriff mit einer schwarz gebänderten Linie dargestellt.

Der Änderungsbebauungsplan umfasst alle Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ mit den Flurstücksnummern 470a, 466a, 1013, 1014/3, 1015/3, 1015/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1020/4, 1020/6, 1020/9, 1020/10, 1020/11, 1021/3, 1021/4, 1021/6, 1021/7, 1021/8, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/6, 1022/7, 1023/2, 1023/4, 1023/5, 1023/6, 1023/7, 1023b der Gemarkung Dorfstadt sowie die Grundstücke der geplanten Erweiterungsfläche mit den Flurstücksnummern 265/1, 265/4 der Gemarkung Oberlauterbach und 1018/6, 1018/7, 1018/13, 1025 der Gemarkung Dorfstadt. Auf dem Lageplan wird der Plangebietsumgriff mit einer unterbrochen schwarz gebänderten Linie für den Änderungsbebauungsplan dargestellt.

Folgende Grundstücke des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind im Zuge des Änderungsbebauungsplanes von Änderungen betroffen:

- Flurstücksnummer 1019/1 teilweise sowie
- Flurstücksnummern 1023/5 und 1023/6 teilweise

Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ vollständig ersetzt.

Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wird im vollständigen zweistufigen Verfahren unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach §2a BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Flächen des Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz sind zu 60 % bebaut und die restliche für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche von 40 % wurde ebenfalls bereits an Investoren mit konkreten Vorhaben veräußert. Damit ist dieses Gebiet ausgelastet und es besteht Handlungsbedarf für die städtebauliche Entwicklung der möglichen Erweiterungsfläche des vorhandenen „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“.

Der Änderungsbebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von weiterem Gewerbe schaffen.

Die für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ vorgesehene Erweiterungsfläche ist in der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ mit Stand 03/2022 enthalten.

Die genehmigte 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ ist mit Stand 03/2022 am 23.12.2023 wirksam geworden.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ umfasst eine Fläche von insgesamt 24,7 ha, davon sind 16,9 ha Industrie- bzw. Gewerbefläche incl. 20 % Mindestbegrünungsanteil.

Der Umgriff für die geplante Erweiterungsfläche im Zuge des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ umfasst eine zusätzliche Fläche von 10,0 ha, davon sind 6,0 ha als Gewerbefläche und 4,0 ha als Ausgleichsfläche bzw. Fläche für die Regenwasser-Bewirtschaftung geplant.

Die Erweiterungsfläche wird begrenzt durch

- den Radweg Falkenstein - Oelsnitz im Norden
- das Umspannwerk der envia M im Osten
- das bestehende Industriegebiet, das Regenrückhaltebecken 2 und die Fläche GI 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ im Süden sowie
- das Waldgebiet mit Trieber Weg und Wirtschaftsweg im Westen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung für die Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO definiert. Dies erfolgt aus zwei wesentlichen Gründen:

1. Das schon vorliegende Schalltechnische Gutachten vom 25.09.2020 lässt wegen der Vorbelastung des Plangebietes (vorhandenes Industriegebiet und Umspannwerk) nur weitere Ansiedelungen mit einem zulässigen Lärmemissionskontingent zu, die dem eines Gewerbegebietes entsprechen.
2. Auf Grund der geltenden gesetzlichen Vorschriften zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen von bebauten Gebieten ist zu sichern, dass sich bei der Wasserhaushaltbilanz keine wesentliche Verschlechterung beim geplanten bebauten Zustand gegenüber dem vorhandenen unbebauten Zustand ergibt. Dies wurde durch die Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung vom November 2021 untersucht. Das Ergebnis ist, dass bei einer bebauten Fläche von 60 %, einer Ausgleichsfläche bzw. Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung von 40 % sowie einer möglichen anteiligen dezentralen Versickerung die Wasserhaushaltbilanz fast ausgeglichen ist.

Die Erschließung der geplanten Erweiterungsfläche ist mit den vorhandenen Erschließungsanlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan bezüglich der Verkehrserschließung, der Schmutzwasserableitung, der Trinkwasserversorgung sowie der Medien Elektro, Gas und Daten/Information gesichert. Nur bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche neue Erschließungsleistungen notwendig.

Die geplanten Änderungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ betreffen den Bereich des Trieber Weges sowie den unmittelbar angrenzenden Bereich der ausgewiesenen Industriegebietsflächen. Zum einen wird der Trieber Weg einschließlich des vorhandenen Straßenbegleitgrüns im mittleren Bereich zurückgebaut, um die neue Gewerbefläche GE 1 des Erweiterungsbereiches direkt an die vorhandene Industriefläche GI 2 anzuschließen. Des Weiteren wird der Trieber Weg im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens 2 auf 6,50 m verbreitert, um eine Zufahrt

zur neuen Gewerbefläche GE 1 des Erweiterungsbereiches zu ermöglichen. Die Zufahrt zur neuen Gewerbefläche GE 2 erfolgt vom vorhandenen Wendeplatz aus. Die Baugrenze des GI 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ parallel zum Trieber Weg entfällt. Hier grenzt dann direkt das geplante GE 1 des Änderungsbebauungsplanes an. Der Entfall der Ausgleichsmaßnahmen am Trieber Weg im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wird in der Bilanz des Änderungsbebauungsplanes berücksichtigt.

Die Öffentlichkeit kann sich frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten:

Die Unterlagen für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ (Vorentwurf: Teil A–Planzeichnung, Teil B-Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht)

liegen in der Zeit vom

07.08. bis einschließlich 08.09.2023

in der Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl., im Bauamt Zimmer 2.OG – Zi 03/04, Willy-Rudert-Platz 1, 08233 Falkenstein/Vogtl., zu folgenden Zeiten

Montag	09:00 Uhr – 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag	09:00 Uhr – 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Falkenstein/Vogtl. unter <https://stadt-falkenstein.de/> eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen <https://buerbeteiligung.sachsen.de> zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf von jedermann schriftlich bei der Stadt Falkenstein unter o.g. Adresse oder während der o.g. Dienstzeiten mündlich zur Niederschrift bei der vorgenannten Dienststelle unter o.g. Adresse vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme mitgeteilt wird, ist die Angabe des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen können ebenfalls in elektronischer Form unter der E-Mail-Adresse bauamt@stadt-falkenstein.de abgegeben werden.

Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Um eventuelle Wartezeiten zu vermeiden, können Termine unter der Telefonnummer 03745 741 601 (Sekretariat Stadtbauamt der Stadt Falkenstein/Vogtl.) vereinbart werden.

Falkenstein/Vogtl., den 07.07.2023

M. Siegemund
M. Siegemund
Bürgermeister



Lageplan

