

Stadt Flöha –

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alte Baumwolle“

BEGRÜNDUNG

STAND: April 2021

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (nach § 13a BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Schließung städtebaulicher Raumkanten durch Ergänzungsbauten und damit die mögliche räumliche Einfassung des zukünftigen Marktplatzes. Die neuen Gebäude sollen für Wohnen, Gastronomie und nicht-störendes Gewerbe genutzt werden. Insbesondere besteht in Flöha ein Bedarf an bestimmten Wohnformen/Wohnraum unterschiedlicher Art, der über das Maß der verfügbaren Ressourcen in der Stadt hinausgeht. Der Standort der „Alten Baumwolle“ liegt optimal im Kern der Stadt Flöha und ist dadurch überaus geeignet, sich als Wohnstandort zu etablieren und zu einer Belebung des zukünftigen Stadtzentrums entscheidend beizutragen.

Der Änderungsbereich (Geltungsbereich) der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 305/51 teilweise; 301/47; 301/48; 301/49; 301/50; 352/14 teilweise; 349/3 teilweise der Gemarkung Plaue zwischen der Straße „Am Markt“, der Seeberstraße, dem Fluss Zschopau und der Straße „Zur Baumwolle“ und hat eine Fläche von 2,86 ha.

Aufgrund der hohen baulichen Dichten, den Nutzungsmischungen und den zu erwartenden Schallimmissionen wird das sogenannte „urbane Gebiet“ (MU) gemäß BauNVO als Baugebiet festgesetzt.

Damit schafft die Stadt Flöha die Grundvoraussetzung, auf dem Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei ein neues, lebendiges Stadtzentrum zu kreieren, eine innerstädtische Industriebrache wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Da der Standort bereits erschlossen ist und sich im sogenannten Innenbereich befindet, wird der Plan auf der Grundlage der Rechtsvorschrift nach § 13a BauGB entwickelt. Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Dieser stellt jedoch zum Teil konträre Nutzungen dar, weshalb eine Berichtigung erforderlich wird.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöht. Stellplätze werden im neu zu errichtenden Parkhaus im Osten des Plangebietes untergebracht, sodass für Anwohner benachbarter Bereiche keine wesentlichen Auswirkungen durch Fahrverkehr und ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Infolge der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig und bedürfen keines Ausgleichs.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die für das Vorhaben notwendige Risikoabschätzung zum Artenschutz wird derzeit erarbeitet. Zur geplanten Entwurfsoffenlage im Sommer 2021 soll das Gutachten vollumfänglich vorliegen.

Immissionsschutz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z. B. öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Durch inneren Gewerbelärm sind keine bis geringe schädlichen Lärmaus- bzw. -einwirkungen zu erwarten. Die Umgebung ist vorwiegend wohnbaulich geprägt. Eine Ausnahme bildet das unmittelbar angrenzende Einkaufszentrum, welches ein potenzieller Lärmverursacher ist. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine

Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten soll ebenfalls bis zum bis zum Sommer 2021 vorliegen.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplankonzept (M 1 : 1000)