

Datum: 31.05.2018

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	28.05.2018	nicht öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	11.06.2018	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	11.06.2018	nicht öffentlich				
Ältestenrat	18.06.2018	nicht öffentlich				
Stadtrat	26.06.2018	öffentlich				

**Inhalt**                      **Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen - Oberlosa, Teil 1“ – Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Grundlage:**                **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beraten und abgestimmt:**                **Ortschaftsrat Oberlosa am 09.03.2018; externer Jurist**

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**                **keine**

**Verantwortlich für Durchführung:**                **Geschäftsbereich II**

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“ mit Begründung und beschließt die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

## Sachverhalt:

Aufgrund der im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgeschriebenen oberzentralen Funktion Plauens ist entsprechend der darin formulierten Grundsätze und Ziele darauf hinzuwirken, dass räumliche Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von überregionaler und wettbewerbsfähiger Wirtschaft geschaffen werden. So wurde der Gewerbestandort „Oberlosa“ im Entwurf Regionalplan Region Chemnitz als Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe ausgewiesen, welcher im Rahmen der Bauleitplanung weiter auszuformen ist.

Diesem Ziel möchte die Stadt Plauen mit der Fortführung des Bauleitplanverfahrens „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa“ entsprechen.

Der Vorsorgestandort Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa ist in 3 Planungsabschnitte, also drei Bebauungspläne, den Bebauungsplan **Teil 1**, den Bebauungsplan **Teil 2a** und den Bebauungsplan **Teil 2b** gegliedert. Für den Bebauungsplan Teil 2a besteht Baurecht. Er wurde bereits erschlossen. Der Bebauungsplan Teil 2b wird nach konkretem Bedarf aufgestellt.

Für den Bebauungsplan **Teil 1** soll in diesem Verfahren Baurecht geschaffen werden, da konkrete Investitions- und Ansiedlungsbegehren vorliegen. Den Geltungsbereichen der Bebauungspläne sind entsprechende Flächen für den Ausgleich und den Ersatz zugewiesen worden, welche teilweise außerhalb der engeren Plangebiete liegen. Die Flächensicherung für den Bebauungsplan Teil 1 inklusive der hierfür geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abgeschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen – Oberlosa, Teil 1“ liegt zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Oberlosa südlich der Stadt Plauen. Nur Teilbereiche für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich in den Gemarkungen Haselbrunn, Großfriesen und Tauschwitz.

Der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen Oberlosa, Teil 1“ lag zuletzt mit Begründung, einschließlich seiner Bestandteile und Gutachten, zur 3. öffentlichen Auslegung vom 02.05.2017 bis 09.06.2017 in der Stadtverwaltung Plauen aus. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Diese 3. öffentliche Auslegung der Planunterlagen 2017 ist aufgrund einer fehlerhaften öffentlichen Bekanntmachung zu wiederholen.

Die daraus resultierenden Verzögerungen wurden genutzt, um Planungsvarianten noch einmal zu hinterfragen sowie nachfolgend benannte Problemstellungen auszuräumen:

- Im Rahmen der öffentlichen Auslegung 2017 wurde gegen die damals favorisierte Anbindung über die Bundesstraße B 92, die Kreisstraße K 7807 und die Obermarxgrüner Straße, nahe dem Ortsrand von Oberlosa, mehr als 400 Anregungen der Öffentlichkeit und weitere Anregungen von bereits angesiedelten Unternehmen (z. B. Boysen Abgassysteme ...) vorgebracht.
- Zusätzliche Ausbaulängen der Kreisstraße K 7807 gegenüber einer direkten Anbindung von der Bundesstraße B 92, verursachen Mehrkosten. Die Fördermittelbehörde sieht darin eine unwirtschaftliche Lösung und lehnt eine Förderung ab.
- Aufgrund bestandsgeschützter Wohnnutzungen und einer bestandsgeschützten gewerblichen Geräuschvorbelastung am unmittelbaren Plangebietsrand konnten nicht alle geplanten Industrie- und Gewerbeflächen mit Zielwerten zu Flächenschalleistungspegeln für eine uneingeschränkte Industrie- und Gewerbenutzung belegt werden.

Die aktuellen Planunterlagen wurden entsprechend angepasst und unterscheiden sich aktuell in folgenden Punkten von der Fassung der 3. öffentlichen Auslegung aus dem Jahr 2017:

- Verkleinerung des Plangebietes  
→ neuer Planteil 1 a (Baurecht nach Klärung noch offener Rechtspositionen!)

- erneute Favorisierung einer direkten Zufahrt von der B 92 zu den Industrie- und Gewerbeflächen (Abstimmungen mit SMWA, LASuV sind erfolgt.)
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit (Optimierung äußere und innere Erschließung)
- Verbesserung der Geräuschkontingentierung (Ankauf anliegender Wohnnutzungen)

Im Zuge der Überarbeitung wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan, Planteil A und Planteil B mit Begründung und Umweltbericht, der Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Umweltverträglichkeitsuntersuchung, das Schallgutachten, der Artenschutzfachbeitrag und die naturschutzfachlichen Gutachten ergänzt und an den aktuellen Planungsstand angepasst.

### **Anlagen**

Anlage 1	Bebauungsplan (Teil A Planteil und Teil B Textteil)
Anlage 2	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
Anlage 3	Grünordnungsplan (Plan 2-1 engeres Plangebiet und 2-2 weiteres Plangebiet)
Anlage 4	Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan
Anlage 5	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 6	Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Textteil, Karte 1 Realnutzung und Karte 2 Konflikte und Beeinträchtigungen)

### **Hinweis:**

Die Anlagen werden nur an die Fraktionen in Papierform ausgereicht.

Die o. g. Anlagen des aktuellen Planungsstandes sowie die weiteren Gutachten (Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung, Hydrogeologisches Gutachten) können erst ab dem 11.06.2018 im Rathaus, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt, im Zimmer 133 während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Ab diesem Zeitpunkt werden die Anlagen parallel in Session zur Verfügung gestellt.

**Finanzielle Auswirkungen**

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

**Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses**

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

<b>Veränderung zum Planansatz</b>				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit		
<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit		

\_\_\_\_\_  
Ralf Oberdorfer  
Unterschrift liegt im Original vor