

Datum: 26.08.2021

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	30.08.2021	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich				
Ältestenrat	20.09.2021	nicht öffentlich				
Stadtrat	28.09.2021	öffentlich				

**Inhalt** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa,, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Grundlage:** § 3 Abs. 2 BauGB

**Beraten und abgestimmt:** GB OB, Wirtschaftsförderung und Tourismus

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

**Verantwortlich für Durchführung:** GB II, FG Stadtplanung und Umwelt

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ mit dem Entwurf der Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

## **Sachverhalt:**

### **Planungsziel:**

Die Firma Alexander Müller Immobilien GmbH & Co. KG aus Hof beabsichtigt, zwischen den Teilgebieten 1 und 2a des Industrie- und Gewerbegebietes Plauen-Oberlosa ein Automobil- und Dienstleistungszentrum für überregionalen Lkw-Verkehr der Marke Mercedes Benz, einschließlich eines Mercedes-Benz-Autohauses für Pkw und Nutzfahrzeuge als Regionalvertretung Vogtland zu errichten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sowie die notwendige Erschließung zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Plauen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBBP) beschlossen.

### **Zielabweichungsverfahren:**

Da sich das Plangebiet im Bereich des im Regionalplan Südwestsachsen ausgewiesenen Regionalen Vorsorgestandorts für Industrie und produzierendes Gewerbe V 15 „Plauen-Oberlosa“ befunden hat, welcher ausschließlich bedeutsamen Industrieansiedlungen vorbehalten ist, wurde von der Stadt Plauen mit Schreiben vom 7. Oktober 2020 ein Antrag auf Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V. m. § 16 SächsLPlG gestellt.

Mit Bescheid vom 28.01.2021 wurde die von der Stadt Plauen beantragte Zielabweichung von dem im Regionalplan Südwestsachsen festgelegten Regionalen Vorsorgestandort V 15 „Plauen-Oberlosa“ für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 026 „Automobil- und Dienstleistungszentrum Müller, Plauen-Oberlosa“ unter Auflagen zugelassen. Im aktuellen Entwurf des Regionalplanes, der im Juli/August 2021 erneut ausgelegt wurde, ist der Umgriff des Regionalen Vorsorgestandorts V 15 entsprechend reduziert.

### **Auswertung der frühzeitigen Auslegung:**

Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Februar 2021 sind Stellungnahmen zu den Themen verkehrliche Erschließung (LKW-, PKW-, Radverkehr, Fußgänger), Immissionsschutz, Regenwasserableitung und Artenschutz eingegangen. Nach Auswertung der eingegangenen Belange und Hinweise wurden die Planunterlagen fortgeschrieben und in einigen Punkten ergänzt bzw. überarbeitet:

#### 1. Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich K 7807 Obermarxgrüner Straße

Auf der K 7807 Obermarxgrüner Straße werden im Bereich südlich des Knotens Otto-Erbert-Straße die teilweise Neutrassierung und im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Vorhabengrundstückes die Schaffung einer Ausweichbucht erforderlich. Daher wurde der Geltungsbereich erweitert. Er erstreckt sich nun auch über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 031 „Industrie- und Gewerbegebiet Plauen-Oberlosa, Teil 2a“ und ändert diesen in seinem westlichen Bereich.

#### 2. Festsetzung von Emissionskontingenten

Die Schalltechnische Untersuchung wurde aktualisiert. Im vBBP werden nun Emissionskontingente festgesetzt. Die Festsetzung von Emissionskontingenten erfolgt unter Beachtung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Regionaler Vorsorgestandort „Industrie -u. Gewerbegebiet Plauen Oberlosa, Teil 1 und „Industrie -u. Gewerbegebiet Plauen Oberlosa, Teil 2a“, unter Beachtung der schutzwürdigen Nachbarschaft und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Potentialfläche nördlich des geplanten Vorhabens.

#### 3. Berechnung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt B 92/ K 7807 mit Realisierung Automobil- und Dienstleistungszentrum

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 92/K 7807 wurde untersucht. Der betrachtete Knotenpunkt erreicht in der Prognose noch die nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) anzustrebende Qualitätsstufe D für einen unsignalisierten Knotenpunkt.

#### 4. Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Baugrunduntersuchungen erfolgten, um Aussagen und Empfehlungen zur Ausführbarkeit und zur Bemessung der Versickerungsanlagen zu ermöglichen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers in der bisher geplanten Form nicht möglich sein wird. Die Planungen sehen nun vor, die Niederschlagswassermengen aus dem Vorhabengebiet sowie die der nördlich gelegenen Potenzialfläche über Sammelrohleitungen in das durch die Stadt Plauen zu planende und zu errichtende Regenrückhaltebecken zu leiten, von dort gedrosselt abzugeben und nördlich der B 92 mit einer Einleitstelle in den Eiditzlohbach zu überführen.

#### 5. Artenschutz

Zum Thema Artenschutz (Feldlerche) wurde eine Revierkartierung auf der Vorhabenfläche durchgeführt und zwei vollständige Reviere festgestellt. Im Ergebnis wird als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF in der Gemarkung Meßbach die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern festgesetzt.

#### **Durchführungsvertrag**

Parallel zu den abgestimmten Planunterlagen wird derzeit ein Durchführungsvertrag erarbeitet, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Plauen verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Dieser Vertrag liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

#### **weiteres Vorgehen / Zeitschiene**

28.09.2021	Stadtrat	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
11.10.2021 - 12.11.2021		Öffentliche Auslegung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Nov. / Dez.	2021	Erarbeitung Abwägungsvorschläge
Jan.	2022	Abwägungs- und Satzungsbeschluss mit vorliegendem Durchführungsvertrag
Februar	2022	Mitteilung Abwägungsergebnisse
März	2022	Ausfertigung/Bekanntmachung - vBBP besitzt Rechtskraft

**Anlagen:**

- 01 vorhabenbezogener Bebauungsplan Planteil
- 02 vorhabenbezogener Bebauungsplan Textliche Festsetzungen
- 03 Begründung mit Umweltbericht
- 04 Anhang 1 Baugrunduntersuchung
- 05 Anhang 2 Untersuchung Versickerungsfähigkeit
- 06 Anhang 3 Lärmtechnische Berechnung
- 07 Anhang 4 Leistungsfähigkeitsberechnung Knotenpunkt B92 K 7807
- 08 Anhang 5 Pflanzlisten 1 bis 5
- 09 Anlage 1.1.1 VEP Gesamtübersichtplan
- 09 Anlage 1.1.2 VEP Grundriss EG
- 09 Anlage 1.1.3 VEP Grundriss OG
- 09 Anlage 1.1.4 VEP Ansichten NW+NO
- 09 Anlage 1.1.5 VEP Ansichten SW+SO
- 09 Anlage 1.1.6 VEP Schnitte AA+BB
- 09 Anlage 1.1.7 VEP Reifenlager
- 09 Anlage 1.1.8 VEP Photovoltaik
- 09 Anlage 1.2.1 VEP GP Regenwasser
- 09 Anlage 1.2.2 VEP GP Schmutzwasser
- 09 Anlage 1.3.1 VEP Lageplan Obermarxgrüner Straße
- 09 Anlage 1.3.2 VEP Querprofil Obermarxgrüner Straße
- 10 Anlage 2 Biotypenplan Bewertung Bestand
- 11 Anlage 3 Biotypenplan Bewertung Planung
- 12 Anlage 4 Grünordnungsplan

**Hinweis:**

Die Anlagen werden nicht in Papierform ausgereicht.

In ausgedruckter Form sind die Unterlagen im Fachgebiet Stadtplanung & Umwelt (Zimmer 137) einsehbar.

Parallel werden diese 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
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<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

\_\_\_\_\_  
 Kerstin Wolf  
 Unterschrift liegt im Original vor