

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 1“

Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 07.02.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 1“ (Beschluss-Nr. 23/7/083) gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.03.2024 bis 07.04.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden Änderungen notwendig, die eine erneute Offenlage erfordern, da diese nicht nur klarstellende Bedeutung haben, sondern die nach § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange berühren können.

Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme kann dabei angemessen verkürzt werden. Ebenso kann bei einer erneuten Offenlage beschlossen werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Dieser Bebauungsplan dient der Revitalisierung der Gewerbebrache an der Fabrikstraße. Im Rahmen der „Quartiersentwicklung Meißen-Cölln“ wird am Standort die Einordnung von Wohnnutzungen, Dienstleistungsflächen, Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen angestrebt. Die Standortentwicklung entspricht dem Grundsatz zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

Den Planungsgegenstand bildenden nördlichen Bereich des Quartiers soll die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung erfolgen. Am Standort soll in integrierter städtebaulicher Lage ein moderner und leistungsfähiger Einzelhandelsstandort für die kommunale Eigenversorgung etabliert werden. Dazu werden in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichtete Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt östlich der Fabrikstraße und ist 3,3 ha groß. Das Gebiet, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt werden soll, umfasst Teile folgender Flurstücke der Gemarkung Cölln: 149/3, 149/4, 152/5, 152/6, 152/7, 184/6, 184/7 und 184/8

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Westen durch die Fabrikstraße
- im Norden durch den OBI-Baumarkt
- im Osten durch den Langen Graben
- im Süden durch das DEKRA-Grundstück (Flucht)

Der räumliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Planausschnitt vom 08.12.2023 dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen vom Juni 2006 (angepasst im Dezember 2019) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche/Bestand dargestellt. Planungsziel ist die Einordnung von zwei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt. Der Bebauungsplan schafft durch die planungsrechtlichen, grünordnungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Baurecht und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Er sichert zudem die Erschließung.

Um die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung der Bebauungspläne im Parallelverfahren zu schaffen, muss gleichzeitig der rechtswirksame Flächennutzungsplan im

betreffenden Ausschnitt geändert werden in Sonderbaufläche Handel (Teil 1) und Verkehrsfläche Straße.

Gleichzeitig zum Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung durchgeführt.

Es liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln, Teil 1"**

Dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans können Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes steht die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisungen.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind:

1. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln, Teil 1“ sind kompensationspflichtige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Dies betrifft insbesondere die Überplanung der bestehenden Biotoptypen. Des Weiteren erfolgt durch Neuversiegelung ein Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Fläche“.
2. Der vorhandene Biotopbestand eignet sich aufgrund der vorhandenen Störungen als Lebensraum für Tiere nur eingeschränkt. Dennoch gehen mit der Umsetzung der Planung Lebensräume verloren, insbesondere im Bereich des Offenlandes (Freibrüter, Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse). Lebensräume entlang des Langen Grabens werden zudem teilweise beeinträchtigt (alter Gehölzbestand als Quartier für Gehölzbrüter und Fledermäuse; Strukturen für Kleinsäuger und Biber). Im Ergebnis des separaten Artenschutzfachbeitrages mit artenschutzrechtlicher Prüfung wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten der
 - terrestrische Säugetiere
 - Fledermäuse
 - Amphibien
 - Käfer
 - Libellen
 - Weichtiere
 - Schmetterlinge
 - Reptilien
 - Europäische Brutvögeldurch das Vorhaben nicht erfüllt sind, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- KVM 1: Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
- KVM 2: Kontrolle der zu fallenden Bäume und Begleitung der Fällarbeiten durch einen Fachgutachter
- KVM 3: Absuchen des Baufeldes nach Reptilien durch einen Fachgutachter und ggfs. verbringen in neu angelegtes Ersatzhabitat
- KVM 4: Aufstellen und Unterhalten von Reptilienschutzzäunen während der Bauzeit

und folgende zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- CEF 1: Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

- CEF 2: Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien
 - CEF 3: Entwicklung einer ruderalen Grünfläche und Optimierung für den Nachtkerzenschwärmer
 - CEF 4: Herstellen einer Ersatzfläche für Brutvogelarten der Halboffenlandschaften
3. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen:
 - Maßnahme M1 – Entsiegelung zweier Brücken über den Langen Graben
 - Pflanzgebot 1: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche
 - Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen
 - Pflanzgebot 3: Flächen zur Entwicklung von Blühwiesen
 - Pflanzgebot 4: Begrünung Regenwassermulden und -muldenrigolen
 - Pflanzgebot 5: Begrünung von Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung)
 4. Darüberhinausgehende externe Ausgleichsmaßnahmen sind für den Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht notwendig.
 5. Bei Durchführung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB.
 6. Die Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wurde geprüft. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. keine Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (EU-Nr. 4545-301), welches in einer Entfernung von 700 Metern im Westen des Plangebietes liegt. Es überlagert sich mit dem nächstgelegenen SPA-Gebiet, welches ebenfalls als „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (EU-Nr. 4545-452)“ benannt ist.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der beiden Natura 2000-Gebiete. Es erfolgt keine direkte Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan. Beeinträchtigungen durch Immissionen (Störungen durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe, Stoffimmissionen über den Luftpfad) können aufgrund der Entfernung sowie der vorhandenen Störwirkungen der zwischen den Schutzgebieten und dem Vorhabensgebiet liegenden städtischen Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden. Das Schmutzwasser aus den Bauflächen wird über die örtliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage geführt. Anfallendes Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert.

Im Ergebnis kann ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von FFH- und SPA-Gebieten führt. Es wurde daher von einer FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

- **Baugrundgutachten**
- **Wassertechnische Berechnungen**
- **Verkehrsuntersuchung**
- **Schallgutachten**
 - Verkehrslärm
 - Gewerbelärm
- **Artenschutzfachbeitrag**
- **umweltbezogene Stellungnahmen** mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:
 - Landratsamt Meißen vom 12.11.2021 und 24.04.2024 zu den Belangen Niederschlagswasserentsorgung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Elbe, Gewässerrandstreifen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Artenschutz, Schallschutz, Abfall und

Bodenschutz (Standort im SALKA erfasst), Denkmalschutz (Umgebung Kulturdenkmal "ehem. Landkrankenhaus Meißen"), Archäologische Relevanz

- Landesdirektion Sachsen vom 08.11.2021 zu Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz und Vorranggebiet Rohstoffabbau (gemäß Regionalplan)
- Regionaler Planungsverband vom 26.10.2021 zur Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, angrenzend an Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz und Sichtexponierter Elbtalbereich
- Landesamt für Archäologie vom 20.10.2021 und 27.02.2024 zu den Belangen Archäologie
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 11.11.2021 und 05.04.2024 zu den Belangen Geologie und natürliche Radioaktivität
- Sächsisches Oberbergamt vom 26.01.2022 und 12.03.2024 zur Lage im Einwirkungsbereich des Granitbruchs Meißen-Cölln (Staub, Lärm, Sprengerschütterungen, Steinflug)
- BUND vom 12.11.2021 zu den Belangen Dachbegrünung, Artenschutz, Gehölzverlust und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- LV Sächsischer Heimatschutz vom 05.04.2024 zu den Belangen Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen, Dachbegrünung und insektenschonende Beleuchtung
- Bürgerstellungnahmen vom 02.02.2022 und 07.04.2024 zu den Belangen Verkehrsbelastung, Vorranggebiet Rohstoffabbau "Roter Granit", Lärm & Luftschadstoffe (Verkehr, Gewerbe, Tagebau), Altlasten und Artenschutz

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 1“ erfolgt im Zeitraum

vom 19.08.2024 bis einschließlich 02.09.2024

durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen im o.g. Zeitraum im Baudezernat der Stadtverwaltung Meißen (Leipziger Straße 10, 01662 Meißen, Erdgeschoss Foyer rechts) zu folgenden Dienstzeiten einzusehen:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr
Dienstag	8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
Freitag	8 bis 12 Uhr

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können zu diesem Entwurf von jeder Person Stellungnahmen abgegeben werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an stadtentwicklung@stadt-meissen.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich an

Stadt Meißen
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Markt 1
01662 Meißen

zu senden oder während der Sprechzeiten im Baudezernat, Leipziger Straße 10, 01662 Meißen, Zimmer 202, zur Niederschrift vorzubringen oder in anderer Form abzugeben. Dies ist jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen möglich. Die Stellungnahmen sollten zur Mitteilung des Prüfungsergebnisses Namen, Vornamen und Anschrift der Einwendenden gut lesbar enthalten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse, zustimmen. Diese Daten werden gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt.

Werden Stellungnahmen nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegeben, können diese bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die **Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können** und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf den zuvor genannten Auslegungszeitraum verkürzt wird.

Planunterlagen

Die Offenlage wird inhaltlich auf folgende geänderte oder ergänzte Planinhalte eingeschränkt:

Planzeichnungen (Teil A.1, Teil A.2):

- Herausnahme Niederschlagswasserrückhaltebecken aus 10 m – Gewässerrandstreifen und Festsetzung als private Grünfläche mit Gehölzerhalt
- Herausnahme öffentliche Verkehrsfläche Planstraße S84n im 10 m – Gewässerrandstreifen aus VB-Plan-Geltungsbereich
- Darstellung Hochwasserrisikogebiet HQ100
- Anpassung öffentliche Verkehrsflächen der Planstraße S84n an aktuelle Erschließungsplanung

Textliche Festsetzungen (Teil B), Begründung & Umweltbericht (Teil C)

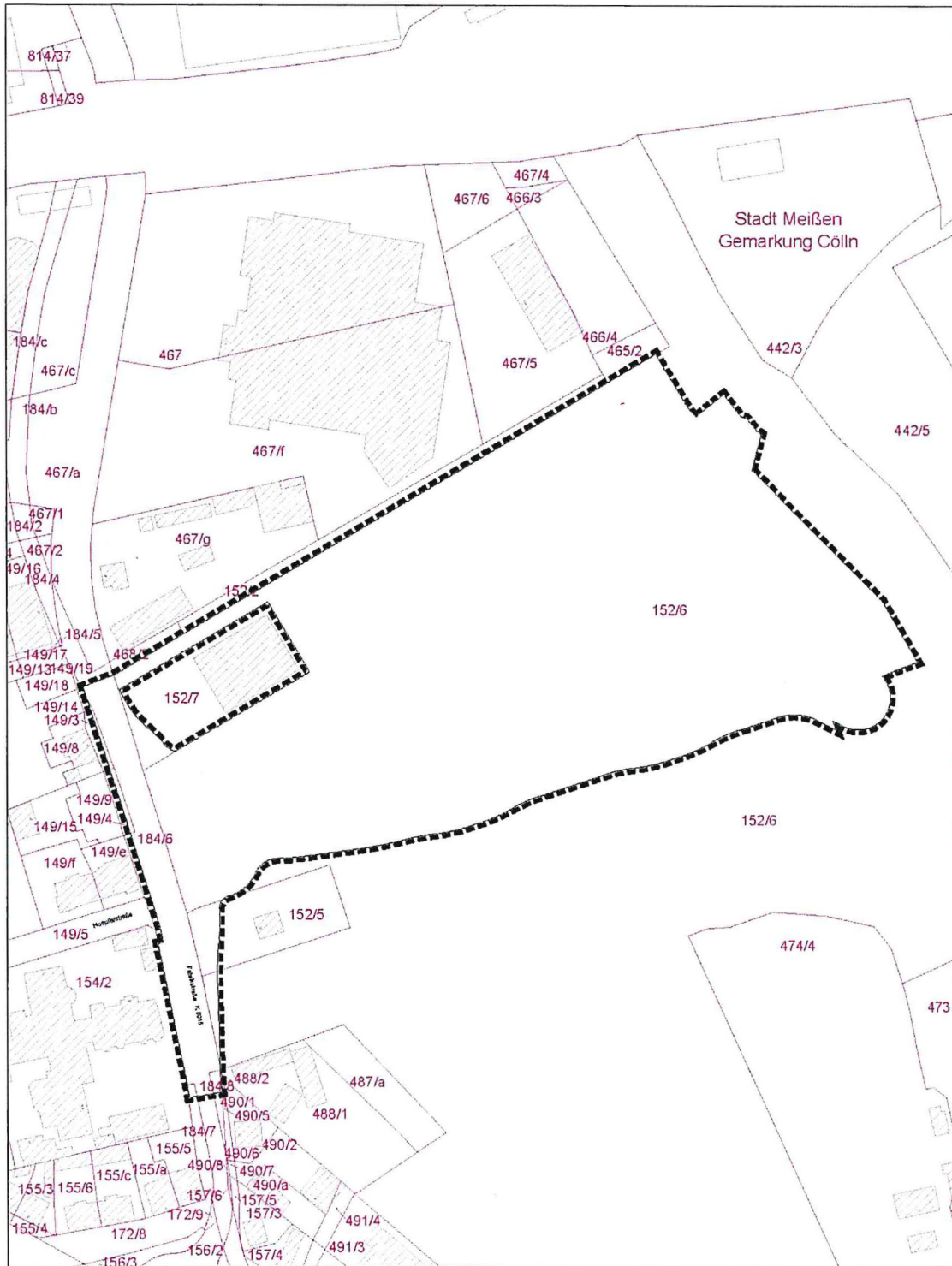
- grau markierte Änderungen / Ergänzungen in den Textdokumenten

Meißen, den 06.08.2024

Olaf Raschke
Oberbürgermeister



Anlage - Planausschnitt zu Beschluss-Nr.: 23/7/083 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 1“)



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2023
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Revitalisierung Quartier Fabrikstraße,
 Meißen-Cölln - Teil 1"

Lageplan Abgrenzung des räumlichen
 Geltungsbereiches

Maßstab 1:2.000