

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlagen-Nr.: B 2022/058

freigegeben

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verfasser: Frau Schattanek, Frau Richter

Datum: 03.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	01.09.2022	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Wurgwitz	05.09.2022	öffentlich
Stadtrat	15.09.2022	öffentlich

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nachhaltiges Gewerbegebiet Wurgwitz“ an der Zöllmener Straße in Freital-Wurgwitz

Sach- und Rechtslage:

Im 2020 durch den Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Stadtentwicklung Freital 2030plus“ lautet das integrierte Leitziel 5: „Aktive kommunale Gewerbepolitik – neue Industriekultur“.

Die geplante Entwicklung eines Gewerbebestandes in Wurgwitz befindet sich darin als mittel- und langfristige Schlüsselmaßnahme „Umnutzung und Weiterentwicklung der Gewerbebestände Wurgwitz“ im Oberziel 4 (Definieren und Ausweisen von Gewerbegebieten, Gewerbezentren, Großbetrieben in der Stadt).

In den letzten Jahren fand kaum eine großflächige Entwicklung in den Außenbereich hinein statt. Insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung sind die wenigen innerstädtischen Potentiale auf Konversionsstandorten (Bahn oder Industrie) nahezu ausgeschöpft (vgl. B-Pläne „Technologie- und Gewerbepark Freital“ (F2) und „F2_A Freitaler Technologiepark – Erweiterung“ sowie Standort F3). Alle drei Gewerbeparks haben die innerörtliche Lage und die relativ kleinteilige Erschließung mit Verkaufsgrundstücken zwischen 1.000 m² und 2.500 m² gemeinsam.

Immer wieder gegenüber der TGF gestellte Anfragen von Unternehmen nach größeren Grundstücken müssen abgelehnt, die Interessenten an andere Gemeinden verwiesen werden. Der Bedarf in Freital nach solchen Flurstücken ist vorhanden. Die TGF führt eine Warteliste, auf der sich auch Unternehmen mit Bedarf nach entsprechend großen Gewerbegrundstücken befinden.

Es besteht demzufolge für Gewerbe und Industrie mit größeren Flächenansprüchen, erhöhtem Verkehrsaufkommen und stärkeren Lärmemissionen kein Angebot an geeigneten Flächen in der Stadt Freital.

Für die Entwicklung der Fläche am nordwestlichen Rand Freitals spricht neben dem Bedarf, dass sie Eigenschaften aufweist, die in Freital an keiner weiteren Stelle im Zusammenspiel so vorzufinden sind. Dabei handelt es sich um die günstige Lage zur Autobahn A4 und Bundesstraße B173 ohne Querung des Stadtgebietes, die gemeinsamen Entwicklungspotentiale mit den Nachbarkommunen Dresden und Wilsdruff sowie die geomorphologischen Gegebenheiten mit verhältnismäßig vielen ebenen Flächen, die in Freital (Tallage mit zum Teil steilen Südost- und Nordwesthängen) nur vereinzelt vorkommen. Darüber hinaus ist Freital eingebettet in ein Mosaik naturschutzrechtlicher Schutzgebiete, wobei dieser Standort keinem derartigen Schutzstatus unterliegt.

Die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein unterliegt generell einem erhöhten Argumentationsbedarf. Der Verlust von Flächen für Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft ist abzuwägen gegen das Interesse einer stabilen Wirtschaftsstruktur, dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Steuereinnahmemöglichkeiten.

Ziel dieses Bebauungsplans soll es sein, die Vereinbarkeit von Wirtschaft und ökologischen Ansprüchen zu forcieren, indem eine Nachhaltigkeit über die ökologische „Mindestnachhaltigkeit“, die das BauGB fordert hinaus durch einen effizienten Umgang mit den Ressourcen und die Reduzierung von Belastungen für die Umwelt angestrebt wird. Realistische Optionen sind dabei u.a.:

- bestmögliche Integration in die vorhandene Landschaft (Strukturerhalt)
- Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität (Vielfalt von Pflanzen und Tieren) bspw. durch Anlegen von Trittsteinbiotopen, Begrünung mit standortgerechten Pflanzen, extensive Bewirtschaftung
- minimierte Versiegelung
- Regenwasserbewirtschaftung (Brauchwassernutzung, Versickerung ...)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- reduzierte Nutzung fossiler Energien durch Nutzung regenerativer Energien
- nachhaltige Gestaltung von Verkehrsflächen bspw. wasserdurchlässige Bauweise (Rasengittersteine o.ä.) bei der Errichtung von Parkplätzen

Vorteile für den möglichen Investor bzw. Nutzer der Flächen sind u.a.:

- Verringerung der Kosten von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Reduzierung des erforderlichen Ausmaßes
- Imagegewinn für zukunftsfähiges Gewerbegebiet
- Basis für mögliche Zertifizierungen des Unternehmens (z.B. DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Zur Vorbereitung einer möglichen Planung im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, welche neben der Betrachtung der Erschließungssituation v.a. eine umfassende Betrachtung der Umweltbelange beinhaltet. Die Bewertung sämtlicher naturräumlicher Potenziale und Schutzgüter führte zu zwei Planungsvarianten, die unter Berücksichtigung planerischer und wirtschaftlicher Belange in Kombination zu einer Vorzugsvariante führten (Variante C - siehe Anlage 2).

Ein wesentliches und grundsätzlich über das Gesamtgebiet vertieft zu betrachtendes Thema ist die Entwässerung. Daher wurde aufbauend auf der Machbarkeitsstudie eine hydraulische Untersuchung beauftragt, die grundsätzliche, mit den zuständigen Behörden abgestimmte Lösungsansätze formulieren wird. Diese werden somit von Beginn an Eingang in den Planungsprozess finden.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll über die vorhandene Zöllmener Straße von Nordwesten aus erfolgen. Der erforderliche Ausbau nebst technischer Erschließung erfolgt im Zuge der Gewerbegebietsentwicklung und ist bei Vorhandensein städtischer Entwicklungsgrundstücke grundsätzlich über die Förderrichtlinie GRW Infra (Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) förderfähig. Die Aufgabe kann einem kommunalen Unternehmen im Rahmen der Gesamtprojektsteuerung obliegen. Weiterhin sind die Kosten des Straßenausbaus per Erschließungsbeitragssatzung auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke zu übertragen.

Schwerlastverkehr durch die Ortslage Wurgwitz soll wie bisher nicht zulässig sein, sodass südöstlich des geplanten Gewerbegebietes eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden wird.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Vorplanung zum Ausbau der Zöllmener Straße

wurden bereits erste Informationen zum Zweck der Arbeiten im Ortschaftsrat Wurgwitz diskutiert. Im Rahmen der weiteren Planung ist eine Auseinandersetzung mit den dort vorgebrachten Bedenken notwendig. Übereinstimmung besteht bei den Entwicklungspotentialen links der Straße (Stallanlagen), rechts der Straße gibt es abweichende Vorstellungen zum Vorhaben.

Im Zuge des FNP- und B-Planverfahrens ist die Aufarbeitung folgender fachlicher Fragen erforderlich:

- Arten- und Biotopschutz
- Entwässerung
- Immissionsschutz (Lärm und Geruch)
- Erschließung (u.a. Verkehr, Löschwasser)

Der vorliegende Aufstellungsbeschluss dient als „Startschuss“ und Auftrag an die Verwaltung zur weiteren aktiven Vorbereitung der Gebietsentwicklung. Dies umfasst neben der Einarbeitung in die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans v.a. die abschnittsweise Entwicklung des Gesamtareals (Gesamtgröße ca. 26,4 ha) in Form von Teilbebauungsplänen. Der vorliegende Geltungsbereich bestehend aus den Flurstücken T. v. 39/1, T. v. 41/2., 41/3, 43/7, 43/8, T. v. 142/1, 142/2, 144/2, 146a, 146/1, 146/2, 146/3, 147/1, 147/2, 165, 166/1, 166/2, 166/3, 169, 170, 172, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 174/1, 174/2, 175/2, 175/3, 184/4, 184/6, 200/1, 200/2, 201/2, 205/3 und 206 der Gemarkung Wurgwitz (sh. Anlage 1) bildet den Rahmen einer räumlich und zeitlich abschnittswisen Entwicklung, welche den Eigentumsverhältnissen und den bestehenden regionalplanerischen Restriktionen geschuldet ist.

Die Flurstücke stehen derzeit in privatem Eigentum. Dabei werden voraussichtlich einzelne Eigentümer ein eigenes Interesse an der Entwicklung haben, mit anderen könnten durch ein kommunales Unternehmen Verhandlungen zum Verkauf geführt werden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Entwicklungslinien staffelt sich die Gesamtplanung zeitlich in Abschnitte, die in sinnvollen räumlichen Zuschnitten auf Antrag (mit Planungskostenübernahme des Antragstellers) in einzelnen Verfahren geführt wird.

Der Teilbereich 2C (sh. Anlage 2 – „2. Reihe“ zur Zöllmener Straße) ist durch ein regionalplanerisches Vorranggebiet Landwirtschaft belegt, welches einer kurzfristigen Entwicklung entgegensteht. Die Gespräche mit dem Regionalen Planungsverband zu den erforderlichen Schritten wurden aufgenommen.

Der geplante Geltungsbereich (sh. Anlage 1) umfasst neben den baulich entwickelbaren Flächen entsprechend der Variante C der Machbarkeitsstudie umfangreiche Flächen, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Wasserrückhalt dienen. Letztere Flächen sollen so angeordnet werden, dass sie um die Gewerbeflächen eine Pufferzone zur freien Landschaft bilden.

Zeitlich handelt es sich bei diesem Projekt, wie bereits das INSEK darstellt, um ein mittel- bis langfristiges Vorhaben mit umfangreichen Zwischenschritten. Planerisch wird über den Landschafts- und Flächennutzungsplan die grundsätzliche planungsrechtliche Machbarkeit überprüft bzw. dargestellt und die Voraussetzung für den B-Plan in seinen Entwicklungsabschnitten geschaffen. Damit könnte ggf. ab Mitte kommenden Jahres mit der Arbeit an einem ersten Teilbebauungsplan begonnen werden, der unter der Voraussetzung der Übereinstimmung mit den Ergebnissen des parallelen FNP-Verfahrens 2025 Rechtskraft erlangen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Aufstellungsbeschluss wird der Impuls durch den Stadtrat zur Entwicklung des Gewerbegebietes gesetzt und der Auftrag an die Stadtverwaltung für weitere planerische Schritte erteilt.

Entstehende Planungskosten für Bauleitplanverfahren werden durch mit der Großen

Kreisstadt Freital abzuschließende städtebaulichen Verträge gemäß § 11 BauGB zur Übernahme aller Planungskosten übertragen.

Vertragspartner sind für private Grundstücke deren Eigentümer als Antragsteller für die Entwicklung von Teilabschnitten des Gesamtgebietes. Für städtische Grundstücke und die Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Vertragspartner das mit der Umsetzung zu betrauende kommunale Unternehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt:

- 1. Das Gesamtareal mit einer Gesamtgröße von ca. 26,4 ha, bestehend aus den Flurstücken T. v. 39/1, T. v. 41/2., 41/3, 43/7, 43/8, T. v. 142/1, 142/2, 144/2, 146a, 146/1, 146/2, 146/3, 147/1, 147/2, 165, 166/1, 166/2, 166/3, 169, 170, 172, 173/2, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 174/1, 174/2, 175/2, 175/3, 184/4, 184/6, 200/1, 200/2, 201/2, 205/3 und 206 der Gemarkung Wurgwitz ist planungsrechtlich durch Teilbebauungspläne zum Gewerbegebiet zu entwickeln.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Plan Entwicklungskonzept Variante C