

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2025/031 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: SG Bauleitplanung/Stadtentwicklung	Datum: 21.07.2025
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	14.08.2025	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Wurgwitz	18.08.2025	öffentlich
Stadtrat	28.08.2025	öffentlich

Betreff:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan)
„Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ (Bereich ehemalige
Stallanlagen)

Sach- und Rechtslage:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nachhaltiges Gewerbegebiet Wurgwitz“ an der Zöllmener Straße in Freital
Vorlagen-Nr.: B 2022/058, Beschluss-Nr.: 095/2022 vom 15. September 2022
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz – Teilbereich 1“
Vorlagen-Nr.: B 2024/009, Beschluss-Nr.: 020/2024 vom 18. April 2024
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen)
Vorlagen-Nr.: B 2024/039, Beschluss-Nr.: 054/2024 vom 26. September 2024
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „Nachhaltiges Gewerbegebiet Wurgwitz“ an der Zöllmener Straße in Freital-Wurgwitz
Vorlagen-Nr.: B 2025/030

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 43/7 und 43/8 der Gemarkung Wurgwitz mit einer Gesamtgröße von ca. 5,5 ha. Der B-Plan wird somit für die Flächen der ehemaligen Stallanlagen aufgestellt. Mit der Überplanung soll eine gewerbliche Nachnutzung eines vormals landwirtschaftlich genutzten Standortes ermöglicht werden, wobei es sich größtenteils um versiegelte und somit vorbelastete Flächen handelt. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung soll über die Zöllmener Straße bzw. dezentral erfolgen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde die Fläche im Vorentwurf teilweise als gewerbliche Entwicklungsfläche „WuG2“ und teilweise als zu entwickelnde Grünfläche „WuGr1“ ausgewiesen. Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Gesamtfortschreibung des FNP ist bereits abgeschlossen. Wesentliche Einwände gegen die Flächenentwicklung südlich der Zöllmener Straße gab es nicht.

Am 27. März 2025 fasste der Stadtrat den Beschluss 016/2025. Dieser beinhaltet, dass in jetzigen und kommenden Beschlussvorlagen zum Flächennutzungsplan die bisher geplanten gewerblichen Bauflächen in Wurgwitz nördlich der Zöllmener Straße (nachhaltiges

Gewerbegebiet) nicht mehr enthalten sein sollen. Mit gleichem Beschluss wurde die Verwaltung aufgefordert, eine Beschlussvorlage zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Nachhaltiges Gewerbegebiet Wurgwitz“ an der Zöllmener Straße vorzulegen. Mit der Vorlage B 2025/030 wurde dem Beschluss Rechnung getragen.

Das Bauungsplanverfahren „Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ (Bereich ehemalige Stallanlagen) – südlich der Zöllmener Straße gelegen und damit nicht vom Beschluss 016/2025 erfasst - wurde mit einem separaten Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 020/2024 rechtswirksam als Vollverfahren mit Umweltprüfung eingeleitet und wird nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Der Entwurf zum FNP wurde erarbeitet, der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss soll ebenfalls in dieser Stadtratssitzung behandelt werden. Somit werden die Voraussetzungen erfüllt, diesen B-Plan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu führen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28. Oktober bis 29. November 2024 statt. Die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum 4. November bis 6. Dezember 2024 durchgeführt. Es wurden 22 Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 12 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Zudem haben 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange Hinweise zum Verfahren bzw. zu den Planungsunterlagen gegeben.

Die Hinweise und Forderungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (i. d. F. von August 2024), bezogen sich hauptsächlich auf Folgende Themenschwerpunkte:

- Gewässerschutz,
- Umgang mit der Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung,
- Immissionsschutz,
- Höhenbegrenzung der Gebäude,
- Aktiver Bergbau, Altbergbau, Hohlraumgebiete,
- Einhaltung des Waldabstandes,
- Fehlende Beachtung Naturschutz.

Die eingebrachten Hinweise von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung behandelt und dienen der Qualifizierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes (Planungsstand Juli 2025).

Nach weiteren Abstimmungen mit dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde zum Thema Gewässerschutz, sowie Abstimmungen mit dem Abwasserbetrieb Freital bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung konnten offene Fragen geklärt werden. Es erfolgten außerdem Ergänzungen in den Planungsunterlagen. Bezüglich der Forderungen zum Immissionsschutz wurde eine neue schalltechnische Untersuchung vom Investor beauftragt, die Ergebnisse sind Festsetzungen von Emissionskontingenten, diese wurden als textliche Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen in die Planungsunterlagen aufgenommen. Die schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage zur Begründung den Planungsunterlagen bei. Hinweise zum aktiven Bergbau, Altbergbau und zu Hohlraumgebieten wurden in die Begründung aufgenommen. Der Waldabstand gemäß § 2 Waldgesetz wird, wie bereits im Vorentwurf, weiterhin eingehalten. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt und durch die integrierte Grünordnung sowie den neu erstellten Umweltbericht in die Entwurfsunterlagen eingebunden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag - Bauplanungsvertrag - zur Übernahme der Planungskosten (unterzeichnet am 31. Juli 2024/15. August 2024) gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1“ (Bereich ehemalige Stallanlagen, Planungsstand Juli 2025).**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 1) und der dazugehörigen Begründung (Anlage 2) samt Anlagen durchzuführen.**
3. **Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Planentwurf mit textlichen Festsetzungen (Planungsstand Juli 2025)
Anlage 2: Begründung mit Anlagen (Planungsstand Juli 2025)