

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

Vorlagen-Nr.: B 2026/004 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: SG Bauleitplanung / Stadtentwicklung	Datum: 11.02.2026
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortschaftsrat Wurgwitz	02.03.2026	öffentlich
Technischer und Umweltausschuss	05.03.2026	nicht öffentlich
Stadtrat	19.03.2026	öffentlich

Betreff:

Abwägung der Stellungnahmen 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

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen)

Vorlagen-Nr.: B 2025/031, Beschluss-Nr.: 043/2025 vom 28. August 2025

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.

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.

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 Bebauungsplanentwurfes (Planungsstand Juli 2025).

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf (Planungsstand Juli 2025) wurde in der Zeit vom 29. September bis 30. Oktober 2025 durchgeführt. 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum beteiligt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden 9 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. 3 Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise zum Verfahren bzw. zu den Planungsunterlagen. Der Wortlaut der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (siehe Anlage) dargestellt.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen haben redaktionelle Ergänzungen entsprechend der Anlagen zu dieser Beschlussvorlage ergeben (u. a. redaktionelle Ergänzung zur Lage des Baufenster, Aufnahme der südlichen Waldgrenze in der Planzeichnung und Erweiterung der Höhenfestsetzung auf bauliche Anlagen in den textlichen Festsetzungen des B-Planes, Ergänzung der Rechtsvorschriften zum Denkmalschutz in der Begründung, Erarbeitung einer neuen Anlage 7 mit weiteren Ergänzungen zum Entwässerungskonzept und damit verbundenen redaktionellen Ergänzungen der Begründung). Die redaktionellen Ergänzungen sind in die Satzungsunterlagen einzuarbeiten.

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.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger mit der Großen Kreisstadt Freital einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlagen abzuschließen. Dieser hat bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorzuliegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die in der Anlage zur Vorlage B 2026/004 enthaltenen Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen) (Planungsstand August 2025)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, deren Stellungnahmen in der Abwägung beschlussmäßig behandelt wurden, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Nachhaltiges Gewerbegebiet Freital-Wurgwitz - Teilbereich 1" (Bereich ehemalige Stallanlagen) (Stand Februar 2026)