

Vorlagen-Nr. 2024/BA/24

zur Beschlussfassung in die Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.05.2024

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Beschlusstitel

Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbegebiet Storchenpark Mutzschen“ in Mutzschen

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Vorentwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Gewerbegebiet Storchenpark Mutzschen“ in Mutzschen zu.

Begründung

Die Stadt Trebsen wird im Rahmen der Trägerbeteiligung im Verfahren beteiligt. Als Nachbargemeinde sind wir berechtigt, Einwände vorzubringen. Derzeit läuft die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Grimma hat am 22.06.2023 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 111, Gewerbegebiet Storchenpark in Mutzschen beschlossen. In der Sitzung am 21.03.2024 wurde ein Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes i. d. F. vom 05.03.2024 gefasst und bestimmt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB darüber zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 31 ha, davon ca. 17,7 ha als bestehendes Gewerbegebiet sowie ca. 13,3 ha als derzeit großflächig intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Zusätzlich werden Flächen westlich des bestehenden Bebauungsplans im Umfang von 1,7 ha in die Planung integriert. Die Bestandsflächen werden von der Erweiterung durch einen Gehölz bestandenen Wall getrennt. Im Westen des Plangebietes wurde die bestehende Feuerwehr sowie eine Kindertagesstätte in die Planung integriert. Die Kindertagesstätte soll mittelfristig aus dem Gebäude ausziehen. Eine Nachnutzung ist noch nicht geklärt. Der bestehende NORMA-Markt soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses vergrößert werden. Durch die Neuaufteilung im Gebäudeinneren wird der Lebensmittelmarkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm und der Getränkemarkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 450 qm erweitert. Die Geschäfte sind jeweils durch verschiedene Eingänge, Lager und Anlieferzonen getrennt, wonach es sich beim Getränkemarkt um eine selbstständige Nutzung handelt. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird der Leerstand infolge der Schließung des Schlecker-Marktes beseitigt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- » Im Westen durch die Wohnsiedlung an der Mutzschener Bahnhofstraße
- » Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- » Im Süden durch die S38
- » Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des industriell-gewerblich genutzten Areals zur Erweiterung bestehender Betriebe und perspektivisch für die Ansiedlung neuer Unternehmen. Innerhalb des Bestandsbereiches sind kleinere Anpassungen notwendig, um den Zielen einer modernen und nachhaltigen Entwicklung gerecht zu werden. Die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen beinhalten vorrangig die Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Grimma. In diesem Sinne hat Grimma aus Gründen der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im gewerblich-industriellen Bereich ein berechtigtes Interesse am Erhalt der bestehenden sowie an der Ansiedlung neuer Betriebe. Planerische Grundlage dieser Zielstellung bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Grimma, sowie dessen Gesamtfortschreibung 2022, zu dem das Fachkonzept Wirtschaft fortgeschrieben wird. Darin wird die Strategie zur Flächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes auf der Grundlage einer Analyse von Verfügbarkeit, Auslastung und Eignung potenzieller Flächen bestimmt. Es besteht nachweislich ein Bedarf an vorrangig auch industriell nutzbaren Flächen, mit großen Flächenzuschnitten. Im Wesentlichen sind die Flächenreserven im kompakten Stadtgebiet nahezu erschöpft, sodass das vorhandene Flächenpotenzial mit seiner günstigen Lage genutzt werden soll.

Die Plangebietsfläche befindet sich unmittelbar an der Staatsstraße 38 und kann somit als gut erschlossen sowie von hoher Lagegunst geprägt eingeschätzt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet gesichert werden. Dies ist umso bedeutender als Grimma bisher über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und somit die Schaffung von Bauplanungsrecht besonders zu begründen ist.

Mit dem B-Plan werden folgende Ziele verfolgt:

- » Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- » Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen
- » Sicherung der geordneten Erschließung

Konkretes Planungsziel ist deshalb die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes unter Wahrung der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander. Bei der Planaufstellung sind insbesondere folgende Belange zu beachten:

- » Belange der Wirtschaft sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- » Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- » Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Planinhalte sind die Festsetzung überbaubarer Fläche in Form von Baufenstern, die Festsetzung von Verkehrserschließungsflächen bzw. die zulässigen Einfahrtsbereiche sowie die zulässigen Nutzungsarten. Weiterhin sind Inhalt der Planung Festsetzungen für Ver- und Entsorgungsflächen sowie zum Immissionsschutz. Die rechtliche Sicherung der Planinhalte erfolgt durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen.

Den Planunterlagen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sie nicht die Belange der Stadt Trebsen berühren.

Finanzielle Auswirkung

Keine