

**Bekanntmachung der Gemeinde Krostitz
über die Aufstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Umnutzung der alten Malzfabrik“ der Gemeinde Krostitz
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Krostitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB „Umnutzung der alten Malzfabrik“ der Gemeinde Krostitz für Wohn- und Gewerbebezwecke im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 77/2022).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden der Ortslage Krostitz und umfasst das Flurstück 9/22 der Flur 7, Gemarkung Krostitz, mit einer Gesamtgröße von 17.552 m². Das Baugebiet grenzt an den südlichen Fahrbahnrand S 4 sowie an den Fußweg entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 2 an. Nördlich der S 4 befindet sich das Gewerbegebiet Krostitz-West

Die überwiegend leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Malzfabrik in Krostitz sollen zu Wohnungen und Räumen für Gewerbe und Dienstleistungen umgebaut werden. In dem 32 m hohen, markanten Hauptgebäude aus rotem Backstein, in den Nebengebäuden und im ehemaligen Verwaltungsgebäude sollen ca. 80 Wohneinheiten, die teilweise auch auf eine alternative Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe zugeschnitten sind, sowie im Erdgeschoss entlang der B 2 und der S 4 mehrere Gewerbe-Einheiten entstehen. Ein neues, dem denkmalgeschützten Ensemble angepasstes Parkhaus entlang der S 4 wird Kfz- und Zweirad-Stellplätze für Bewohner und Arbeitskräfte bieten. Ein autofreier, begrünter Innenhof schafft eine wohlthuende Wohn- und Arbeitsatmosphäre, und im öffentlichen Bereich verweist ein Denkmal auf die historische Nutzung der ehemaligen Industriegebäude.

Da die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung nur geringfügig verändert werden können und das gesamte Vorhaben bereits weitgehend entworfen ist, wird vorliegender Bebauungsplan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der „Lofts in der Alten Malzfabrik GmbH“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der örtlichen Lage der ehemaligen Malzfabrik setzt der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Da sich ein Zulässigkeitsmaßstab für die Umnutzung aus der Umgebung der ehemaligen Malzfabrik nicht ergibt, besteht ein gemeindliches Planungserfordernis i.S.d. §1 Abs. 3 BauGB. Indem die seit Jahrzehnten leerstehende Malzfabrik neuen Nutzungszwecken zugeführt wird, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; auch die übrigen Kriterien gemäß § 13a BauGB werden erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung zu ändern.

Das Vorhaben kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden. Die vorhandene Einfahrt auf dem ehemaligen Anschlussgleis wird als Zugang für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge beibehalten. Das Parkhaus erhält eine neue Zufahrt von der S 4 innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“ dient damit sowohl dem Erhalt des Baudenkmals i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als auch einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB.

Dieser Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Krostitz, 20.12.2022



Kläring
Bürgermeister