

Bearbeiter: Bergmann, Diana  
 Einreicher: Stadtplanungsamt  
 Beteiligte Bereiche:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Datum             | <b>Drucksachen Nr.</b> (ggf. Nachtragsvermerk) |
| <b>04.04.2025</b> | <b>069/2025</b>                                |

| Beratungsfolge                            | Termin     | Beratungsergebnis |     |     |      |  |
|---|------------|-------------------|-----|-----|------|--|
|   |            | TOP               | Für | Geg | Enth |  |
| Technischer Ausschuss<br>nicht öffentlich | 29.04.2025 |                   |     |     |      |  |
| Stadtrat<br>öffentlich                    | 14.05.2025 |                   |     |     |      |  |

**Betreff:**

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee"

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches das Flurstück 175/12 der Gemarkung Großstädteln umfasst (Geltungsbereich siehe Anlage), wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee“ beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Planungsziel:

- Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Markkleeberg (Stand: 16. April 2012 inklusive der Teilfortschreibung vom Mai 2019 und der Aktualisierung der Sortimentsliste vom 24. Oktober 2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee“ wird begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze des Flurstücks 151/10, Gemarkung Großstädteln
- östlich durch die westliche Begrenzungslinie der Hauptstraße
- südlich durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 174/e, 174/o, 174/p, 174/9, 174/11, 175/9, 175/10 und 175/15, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 175/15 und 175/16 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 175/15, Gemarkung Großstädteln
- westlich durch die östliche Grenze des Flurstücks 222/29, Gemarkung Großstädteln

Der Geltungsbereich ist dem Plan (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023, sowie der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB).

### **Sachdarstellung:**

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg innerhalb eines Sondergebiets für großflächigen Facheinzelhandel. Im Entwurf der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Markkleeberg vom Dezember 2023 ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Facheinzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Das Flurstück 175/12 der Gemarkung Großstädteln befindet sich in privatem Eigentum.

Das Vorhabengebiet wird von der Hauptstraße erschlossen. Hier befindet sich eine Zufahrt zum Parkplatz des Dehner Gartencenters. Das bestehende Gartencenter nimmt inklusive des Parkplatzes den Großteil des Geltungsbereichs ein. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine ca. 5.500 m<sup>2</sup> große Grünfläche, welche das Grundstück zur benachbarten Bahnfläche hin mit einigen Bäumen und Sträuchern eingrünt. Weitere Grünstrukturen sind in den Randbereichen zur sich im Süden anschließenden Wohnbebauung sowie als Abstands- und Gestaltungsgrün im Bereich des Parkplatzes vorhanden.

Nördlich grenzt eine Grünfläche mit einer Regenrückhalteanlage parallel zur Seenallee an das Plangebiet an. Auf der Fläche nördlich der Seenallee wird derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seenallee“ aufgestellt. Im Westen verläuft die Hauptstraße. Diese grenzt das Vorhabengebiet von einem Gewerbegebiet mit Büros und Lebensmitteleinzelhandel ab. Im Süden sowie Südosten grenzen Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung an das Plangebiet an. Nach Westen wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Leipzig – Hof begrenzt. Westlich der Bahnstrecke befinden sich die Sportanlagen des Sportparks Camillo Ugi.

Für das Grundstück bestehen Anfragen zur Errichtung von Anlagen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels. Dies widerspricht den Ansiedlungs- und Steuerungsregeln der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Markkleeberg von 2019 im Zusammenhang mit der aktualisierten Sortimentsliste von 2024. Demnach werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und übrigen Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher – in Umsetzung des städtischen Konzepts – zukünftig grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht wesentlich überschreitet),

- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- (auch) fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- Neuansiedlungen außerhalb einer 600 m-Zone um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt liegen und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Trigaleria sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das Vorhabengebiet erfüllt diese Ansiedlungsvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach vorläufiger Einschätzung nicht, sodass hierdurch insbesondere negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zu erwarten wären. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat als informelle städtebauliche Planung keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen auf die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Daher sollen mit dem Bebauungsplan die Ansiedlungs- und Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts planungsrechtlich für den Geltungsbereich gesichert werden, um die Entwicklung der Fläche in Übereinstimmung mit den im Konzept dargelegten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Markkleeberg zu bringen und insbesondere die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum auch in Zukunft gewährleisten und weiterentwickeln zu können.

Ein weiterer städtebaulicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans liegt darin, dass sich die bisher unbebaute 5.500 m<sup>2</sup> große Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 175/12 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet. Eine gewerbliche Nutzung mit Facheinzelhandelsgeschäften entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt ist auf dieser Teilfläche grundsätzlich städtebaulich erwünscht, was sich auch bereits aus der Darstellung im FNP ergibt. Da solche gewerblichen Nutzungen im Außenbereich allerdings grundsätzlich unzulässig sind, soll entsprechendes Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans für diese Fläche begründet werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird zum Erreichen der o.g. Planungsziele eine Festlegung und Definition der Art der baulichen Nutzung als erforderlich angesehen.

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes