

Bearbeiter: Bergmann, Diana
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
04.04.2025	068/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	29.04.2025					

Betreff:

Entscheidung über die Erklärung des Einvernehmens zum Bauvorhaben "Neubau eines zweigeschossigen EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m²"

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt die Entscheidung über die Erklärung des Einvernehmens zum Bauvorhaben „Neubau eines zweigeschossigen EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m²“ im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid vom 03.02.2025 (AKZ Bauaufsicht: 2024-1706, AKZ Gemeinde: 2025/0019).

Das Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt. Grundlage für die Entscheidung ist die Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen als Anlage zur Bauvoranfrage.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Der Bauherr EDEKA Nordbayern hat im Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Bauaufsicht einen Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung eingereicht. Das Landratsamt Landkreis Leipzig hat die Stadt Markkleeberg zur Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen bis zum 12.04.2025 nach § 36 BauGB aufgefordert. Dabei handelt es sich um eine Bauvoranfrage zum Neubau eines zweigeschossigen EDEKA Marktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche am Standort Dehner (Hauptstraße 94, Flurstück 175/12, Gemarkung Großstädteln).

Das Vorhaben soll auf dem Grundstück des Dehner Gartenfachmarktes in der Hauptstraße 94 realisiert werden. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde folgende Fragestellung formuliert, die es im Rahmen der Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen zu klären gilt:

Sind die Errichtung und der Betrieb eines ein- bzw. zweigeschossigen, großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m², Grundfläche von 3.883 m², Gebäudehöhe von 6,80 m bzw. 10,00 m (Flachdach) nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 3 BauGB (keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) zulässig?

Die Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Nachweis der gesicherten Erschließung als auch das Gebot der Rücksichtnahme werden ausdrücklich ausgeklammert und sollen im späteren Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die im beigefügten Plan nachrichtlich dargestellte Lage des Gebäudes ist daher noch nicht abschließend und nicht Gegenstand der Voranfrage, sondern gibt lediglich informativ den aktuellen Planungsstand wieder.

Das geplante Vorhaben steht der gemeindlichen Entwicklungsstrategie entgegen, da es als Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der vorgesehenen Entwicklungsachsen liegt und eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche (Stadtzentrum „Neue Mitte“) erwarten lässt. Die Stadt Markkleeberg macht daher von ihrer Planungshoheit Gebrauch, indem sie ihr Einvernehmen versagt, um eine Entwicklung zu verhindern, die ihren langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht.

Die umfassende Begründung, die das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens untersetzt ist in der Stellungnahme zum Bauvorhaben (siehe Anlagen) nachzulesen. Deswegen sollen die wesentlichen Punkte an dieser Stelle nur zusammengefasst werden:

1. Das Vorhaben widerspricht den aktuellen Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes von 2003 und der in Bearbeitung befindenden komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
→ Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel
2. Das Vorhaben widerspricht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2012 mit dessen Fortschreibung von 2019 und der ergänzend dazu aktualisierten Sortimentsliste von 2024
→ Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum
→ negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich
3. Das Vorhaben ist entgegen der Auffassung des Bauherrn nicht nach § 34 BauGB (Innenbereich), sondern nach § 35 BauGB zu beurteilen, da es im Außenbereich gelegen ist.
→ ein großflächiger Lebensmittelmarkt gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben
→ das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange (entspricht nicht dem FNP)
4. Unzulässigkeit nach § 34 Abs. 3 negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum
→ Kaufkraftabfluss durch geringe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich
→ Erhebliche Umsatzverlagerung und Gefährdung der Einzelhandelsstruktur
→ Unverhältnismäßig große Verkaufsfläche
→ Gefährdung der Magnetbetriebe im Stadtzentrum Markkleeberg
→ Unmittelbare Konkurrenz durch geringe Entfernung zum Stadtzentrum

Die Stadt Markkleeberg versagt ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da dem Vorhaben unüberwindbare bauplanungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Vordergründig ist von einer bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB auszugehen, da das Vorhabengrundstück im Außenbereich liegt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass das Vorhabengrundstück im Innenbereich liegt, ist das Einvernehmen aus den Gründen des § 34 BauGB, insbesondere wegen des Verstoßes gegen § 34 Abs. 3 BauGB, zu versagen. Die geplante Einzelhandelsnutzung würde die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig beeinträchtigen und steht damit im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Zudem sind durch das Vorhaben erhebliche zusätzliche Verkehrsimmissionen zu erwarten, deren Zumutbarkeit für die Nachbarschaft einer vertieften Prüfung bedarf.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 bis 8	Bauvoranfrage EDEKA
Anlage 9	Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen als Anlage zur Bauvoranfrage
Anlage 10	Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Markkleeberg