

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
07.04.2025	072/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	29.04.2025					
Stadtrat öffentlich	14.05.2025					

Betreff:

Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee“ vom 14. Mai 2025 gemäß Anlage.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Planungsstand

Dem Stadtrat der Stadt Markkleeberg wird in seiner Sitzung am 14.05.2025 die Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee“ zur Entscheidung vorgelegt. Die Beschlussfassung ist Voraussetzung für das Wirksamwerden der hier zur Beschlussfassung vorliegenden Satzung zur Veränderungssperre zum Bebauungsplan.

Zulässigkeit und Notwendigkeit einer Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschlossen werden, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Sach- und Rechtmäßigkeitsvoraussetzung ist nach § 14 Abs. 1 BauGB das Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Für das Gebiet besteht das Interesse eines Investors Anlagen des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels zu errichten. Die Verkaufsfläche soll ca. 2.000 m² betragen. Für dieses Vorhaben wurde ein Antrag auf Vorbescheid (ugs. Bauvoranfrage) gestellt.

Wie bereits in der Sachdarstellung der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargelegt, ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für großflächigen Facheinzelhandel dargestellt. Diese Darstellung wird auch in der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden. Es ändert sich lediglich die Bezeichnung zu Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Facheinzelhandel“.

Das geplante Vorhaben widerspricht den Ansiedlungs- und Steuerungsregeln der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Marktleeburg von 2019 im Zusammenhang mit der aktualisierten Sortimentsliste von 2024. Demnach sollen 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 werden.

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 sind. Im Bauleitplanverfahren ist dies näher zu prüfen. 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 geprüft und gesichert werden, um die Entwicklung der Fläche in Übereinstimmung mit

den im Konzept dargelegten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Marktleeburg zu bringen und insbesondere die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum auch in Zukunft gewährleisten und weiterentwickeln zu können.

Um die Planungsvorstellungen der Stadt zu sichern, soll während der Dauer des Planaufstellungsverfahrens eine Veränderungssperre erlassen werden, um zu verhindern, dass durch die Erteilung von Bauvorbescheiden oder Genehmigungen Tatsachen geschaffen werden, die mit den Planvorstellungen der Stadt nicht vereinbar sind.

Hierbei schließt eine Veränderungssperre Bauvorhaben nicht vollständig aus. So können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange diesen nicht entgegenstehen. Das bedeutet, dass Vorhaben, welche nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wären und den Planungszielen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, auch nach Erlass der Veränderungssperre planungsrechtlich über eine Ausnahme zugelassen werden können. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Umfang der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Facheinzelhandel Seenallee“. Inhaltlich soll sich die Veränderungssperre sowohl auf Vorhaben nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als auch Vorhaben nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beziehen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Satzung
- Geltungsbereich der Veränderungssperre