

Bearbeiter: Müller, Alexander
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
12.12.2025	229/2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	06.01.2026				einstimmig
Stadtrat öffentlich	21.01.2026				

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartier am Sportpark Städtelner Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 179/12, 179/14 und 181/3 der Gemarkung Großstädteln umfasst (Geltungsbereich siehe Anlage), soll der Bebauungsplan „Quartier am Sportpark Städtelner Straße“ aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebiets im westlichen Teil des Plangebiets sowie eines nicht-störenden Gewerbegebietes entlang der Städtelner Straße sowie der dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen
- Sanierung der Altlast, welche sich aus der ehemaligen Nutzung der Fläche als Deponie ergibt
- Schaffung zusammenhängender Grünflächen zur Erholung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets sowie für die angrenzenden Wohngebiete
- Schaffung von PKW-Stellplätzen im Bereich des Gewerbegebietes für den angrenzenden Sportpark Camillo Ugi

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.

Sachdarstellung:

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Markkleeberg im Osten als gewerbliche und im Westen als **Wohnbaufläche** dargestellt. Innerhalb der gewerblichen **Baufläche** ist zudem ein Planzeichen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Unter **Berücksichtigung** dieser Darstellung sollen mit dem Bebauungsplan auf Antrag des **Eigentümers** des **Flurstücks** 179/12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines geteilten Wohn- und Gewerbegebiets geschaffen werden. In den Antragsunterlagen werden die **städtebaulichen Überlegungen erläutert**. Geplant ist demnach ein verdichtetes Wohngebiet mit einem **überwiegenden** Anteil an Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Vollgeschossen, welcher in den Randbereichen des Plangebiets durch **Reihenhäuser ergänzt** wird. Das Wohngebiet kann zudem weiterhin durch kleinere **Läden** sowie soziale Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets **ergänzt** werden. Im **östlichen** Teil des Plangebiets entlang der **Städtelner Straße** sind im Bereich zwischen der Bowlingbahn und dem **nördlich** angrenzenden Gewerbegebiet **nicht-störende** gewerbliche Nutzungen (vorrangig **Büros**) vorgesehen. Die im **Flächennutzungsplan** für diesen Bereich vorgesehenen **PKW-Stellplätze** sollen innerhalb dieser gewerblichen **Bauflächen** in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zur Abgrenzung des Wohn- vom Gewerbegebiet sollen **größere zusammenhängende Grünflächen** geschaffen werden, die gleichzeitig der Erholung der **künftigen** Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets sowie der Anwohnerinnen und Anwohner aus den umliegenden Wohngebieten dienen. Innerhalb der **Grünflächen** sollen u.a. **Sport- und Spielflächen** untergebracht werden.

Das Plangebiet wird im Osten von der **Städtelner Straße** erschlossen. Eine weitere **Zufahrtsmöglichkeit** ist im Nordwesten von der Zarnester **Straße** in **Verlängerung** vom Kreisverkehr vorgesehen. Der benachbarte Bebauungsplan „**Wohngebiet Hermann-Müller-Straße**“ sieht hier bereits einen Korridor von 10 m für eine **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des **Eigentümers** des **Flurstücks** 179/17 der Gemarkung **Großstädteln** (hier: Stadt Markkleeberg) vor. Für den **Fuß-** und Radverkehr sind zudem noch zwei Zuwegungen aus dem sich im Norden **anschließenden** Gewerbegebiet sowie von der Lene-Voigt-**Straße** im Süden möglich.

Das Plangebiet besteht aus drei **Flurstücken**, wobei sich das **größte Flurstück** 179/12 im Eigentum des Antragstellers befindet. Das **Flurstück** 181/3 befindet sich im privaten Eigentum, wobei es hier bereits Verhandlungen zwischen dem jetzigen **Eigentümer** und dem Antragsteller zum Verkauf eines **Flurstücksteils** von 13.529 m² westlich der Bowlingbahn gibt. Das mittlere **Flurstück** 179/14 befindet sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg.

Das Plangebiet ist etwa zu zwei Dritteln mit wildgewachsenen **Bäumen** und **Gehölzen** bestanden. Im **östlichen** Teil des **Flurstücks** 179/14 befindet sich zudem eine **größere Schotterfläche**, welche in der Vergangenheit zeitweise als Stellplatz genutzt wurde. Auf dem **Flurstück** 181/3 befindet sich im Osten die Bowlingbahn mit den **zugehörigen PKW-Stellplätzen**. Die **Flächen** westlich davon werden als Wiese gepflegt und lediglich von einer Baumreihe unterbrochen.

Fast das gesamte Plangebiet ist als **Altlastenverdachtsfläche** bekannt, da sich hier in der Vergangenheit eine Sandgrube befand, welche **anschließend** als Deponie zur Ablagerung von u.a. **Hausmüll** genutzt wurde. Nach Aufgabe der Deponienutzung wurde die **Fläche** nicht saniert, sondern lediglich mit Erde **überdeckt**, auf welcher sich der **Gehölzbestand** entwickelt hat. **Für** die bauliche Nachnutzung der **Fläche** wird daher vsl. eine umfassende Altlastensanierung erforderlich. Die **diesbezüglichen** Rahmenbedingungen sind im Bebauungsplanverfahren mit den **zuständigen Behörden** zu klären.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Antragsteller wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses ein **städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB** abgeschlossen, in welchem dieser sich zur **Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet** wird.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Eigentumsplan
- **Städtebauliche Entwicklungsvarianten mit Erläuterungskonzept**
- Antrag der IEV Grundbesitz GmbH auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens