

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

13.05.2026**083 / 2026**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Ausschuss f. strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft nicht öffentlich	04.06.2026					ohne Abstimmung, aber weiter gemäß Beratungsfolge
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	25.08.2026					ohne Abstimmung, aber weiter gemäß Beratungsfolge
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	22.09.2026					mehrheitlich dafür
Stadtrat öffentlich	07.10.2026					

Betreff:

Beschluss über die Billigung und Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes „An der Hafenstraße“, im Internet

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Hafenstraße“ vom 19.05.2026 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 81/12, 87/6, 87/7, 110/4, 112/33, 112/34, 286/g, 586/2, 586/3, 587/2, 587/3, 588/1, 589/1, 626/9, 626/12 und Teile der Flurstücke 81/11, 87/5, 110/3, 112/12, 112/13, 139, 286/1, 530/1, 535, 580/1, 585/2, 588/3, 589/2, 590/1, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 608/1, 610/1, 626/11, 651/7, 651/82 der Gemarkung Zöbiger umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage) mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Hafenstraße“ vom 19.05.2026 mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten,

etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung sind einzuholen.

3. Das Planungsziel „Erweiterung der Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes P 2“ wird aus redaktionellen Gründen und zur Richtigstellung wie folgt geändert: „Erweiterung der Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes P 1“.

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:

Der Stadtrat hat am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hafenstraße“ mit folgenden Planungszielen beschlossen (Beschluss Nr. 55-10/2020):

- Lenkung und Information der Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich Koburger Straße / Hafenstraße (Anbindung der Parkplätze P 1 und P 2 an das öffentliche Verkehrsnetz),
- Erweiterung der Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes P 2,
- Regelung der Busführung zum Hafen,
- Regelungen zum Lärmschutz,
- Verkehrsorganisation im Zugangsbereich zum Hafen,
- Regelung des Ruhenden Verkehrs im Hafen selbst unter Berücksichtigung aller zum Hafen gehörenden Anlagen und Nutzungen,
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Surfcenders am Ostufer des Cospudener Sees und
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung der wassertouristischen Nutzung südwestlich des Hafens.

Die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde am 28.09.2021 durch den Technischen Ausschuss beschlossen (Beschluss Nr. 76-24/2021).

In der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen umfassenden Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan ergänzt und in Teilen überarbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen befassten sich insbesondere mit Themen des Natur- und Klimaschutzes, des Verkehrs und der Schall- und Luftschadstoffemissionen. Ein großer Teil bezog sich dabei auf Sachverhalte, welche bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes erläutert waren. Wo die Erläuterungen noch unvollständig waren, wurden diese zum Entwurf des Bebauungsplanes vervollständigt.

An anderer Stelle wurden auch zusätzliche Untersuchungen und Gutachten als Grundlagen für den Bebauungsplan erarbeitet bzw. fortgeschrieben. So wurde eine Untersuchung erarbeitet, welche einen Vergleich der geplanten Parkplatzerweiterung

mit dem Bau eines Parkhauses auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes P1 zum Gegenstand hatte (beschlossen durch den Technischen Ausschuss am 15.08.2023, Beschluss Nr. 138-44/2023). Darüber hinaus wurden im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme die Ausgangsdaten für die geplante Parkplatzerweiterung anhand erneuter Verkehrszählungen validiert. Des Weiteren wurde ein lufthygienisches Gutachten für das Sondergebiet SO 1 „Hafengebiet“ und das Sondergebiet SO 3 „Freizeit und Fischerei“ erarbeitet. Auch das Schallgutachten wurde aufgrund der neuen Bebauung des Quartier Cospudens sowie zu verschiedenen Lärmarten ergänzt und überarbeitet. Außerdem wurde die Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan erarbeitet. Sämtliche dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Untersuchungen und Gutachten sind diesem als Anlage beigelegt.

Neben den genannten Untersuchungen und Gutachten haben sich aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf auch Veränderungen am Bebauungsplan ergeben. Zwischen der Hafenstraße und der südlich davon geplanten Parkplatzerweiterung ist nun die Möglichkeit eines begrünten Erdwalls geschaffen worden, welcher vor allem die Funktion der Abschirmung des nördlich der Hafenstraße gelegenen Wohngebiets gegen die geplante Parkplatzerweiterung hat. Dabei sollen insbesondere die Lichtemissionen der parkenden Autos, aber auch die generelle Wahrnehmbarkeit des Parkplatzes eingeschränkt werden. Darüber hinaus können sich auch positive Effekte hinsichtlich der Schallemissionen des Parkplatzes ergeben, wenngleich Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Das ehemals geplante Sondergebiet SO 3 „Caravan-Stellflächen“ wurde ersatzlos gestrichen, um keinen unnötigen Mehrverkehr auf der Hafenstraße zu erzeugen. Die hierdurch freiwerdende Fläche wurde der benachbarten Fläche für Pflanzmaßnahmen zugeschlagen, sodass nun ein größerer Anteil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Plangebiet selbst erbracht werden kann. Zudem finden innerhalb dieser Fläche nun zwei Zauneidechsenhabitate Platz. Abschließend fanden Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde hinsichtlich der Einhaltung des erforderlichen Waldabstands für die im Sondergebiet SO 1 „Hafengebiet“ und SO 3 „Freizeit und Fischerei“ geplanten Baufelder statt. Wo erforderlich, wurden die Baufelder so angepasst, dass der Waldabstand eingehalten wird.

Neben der Billigung und Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplanes soll zudem mit dieser Beschlussvorlage eine redaktionelle Richtigstellung eines Planungsziels des Bebauungsplanes beschlossen werden. So wurde bereits seit des erstmaligen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2014 der umgangssprachliche „Waldparkplatz“ als Parkplatz P 2 bezeichnet. Dies hat zur Folge, dass bereits seit 2014 als eines der Planungsziele des Bebauungsplanes die „Erweiterung der Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes P 2“ formuliert ist und beschlossen wurde. Heute ist nicht mehr eindeutig nachvollziehbar, woher diese Bezeichnung P 2 ursprünglich stammt. Jedoch ist in der Zwischenzeit eine Neubezeichnung der Parkplätze im Kreuzungsbereich Koburger Straße/Hafenstraße erfolgt, wodurch der umgangssprachliche „Waldparkplatz“ nunmehr die Bezeichnung P 1 trägt. Daher soll das Planungsziel rein redaktionell, ohne inhaltliche Folgen mit dieser Beschlussvorlage wie folgt umformuliert werden: „Erweiterung der Stellplatzkapazitäten des Parkplatzes P 1“.

Für die vorliegende Beschlussvorlage ist eine erweiterte Beratungsfolge vorgesehen, um innerhalb der verschiedenen Gremien den nötigen Raum zur Diskussion der umfangreichen Inhalte des Bebauungsplanentwurfes zu schaffen. Insbesondere für die kontrovers diskutierte Erweiterung der Stellplatzkapazitäten soll ein mehrheitsfähiger Kompromiss gefunden werden.

Im Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft soll zunächst eine generelle Vorstellung der Inhalte erfolgen, woran sich dann eine vertiefende Vorstellung in den beiden Sitzungen des Technischen Ausschusses anschließt. Dabei soll ein Termin insbesondere die naturschutz-, umweltschutz- und forstrechtlichen Aspekte der Planung zum Thema haben und der andere die verkehrs- und bauplanungsrechtlichen Aspekte.

Zu allen drei Ausschusssitzungen werden Präsentationen der Planungsinhalte durch das Stadtplanungsamt und/oder das beauftragte Planungsbüro ICL erfolgen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Begründung zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Umweltbericht zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Bestandsplan zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Grünordnungsplan zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Städtebauliches Konzept zum Entwurf, Stand: 19.05.2026
- Erschließungskonzeption, Stand: 30.06.2025
- Artenschutzfachbeitrag, Stand: 17.03.2025
- Geotechnisches Gutachten, Stand: 19.10.2016
- Fortschreibung des geotechnischen Gutachtens, Stand: 28.03.2022
- Überarbeitete Schallimmissionsprognose, Stand: 28.04.2024
- Lufthygienisches Gutachten, Stand: 25.09.2024
- Parkkonzept Markkleeberg – Cospudener See, Stand: 30.11.2010
- Verkehrsuntersuchung Zöbiger Winkel, Stand: 13.11.2015
- Variantenuntersuchung Hafenstraße, Stand: 25.05.2018
- Variantenuntersuchung Erweiterung Parkplatz/Parkhaus Hafenstraße Markkleeberg, Stand: 18.07.2023
- Fachgutachterliche Stellungnahme zur Parkraumerhebung Markkleeberg-Zöbiger im Kontext des Parkraumkonzeptes aus 2010, Stand: 23.09.2025