

Bearbeiter: Müller, Alexander  
Einreicher: Stadtplanungsamt  
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>11.08.2023</b>	<b>157/2023</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	05.09.2023					

**Betreff:**

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Ladestraße“, sowie die frühzeitige Beteiligung

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ladestraße“ vom 07.08.2023 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 239/28, 239/29, 239/30, 239/31, 239/b, 239/c, 239/m, 239/n, 239/o, 239/p, 239/q, 239/r, 239/y, 281/10, 281/11, 281/13, 281/14, 281/15, 281/16, 283, 284, 285, 286/1, 286/2, 363/3 sowie Teile der Flurstücke 271/3, 281/12 und 363/2 der Gemarkung Gautzsch umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage), mit dazugehöriger Begründung wird gebilligt.
2. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

**Sachdarstellung:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ladestraße“ mit folgendem Planungsziel beschlossen:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur städtebaulichen Nachverdichtung durch Wohnbebauung unter Beachtung der Anforderungen des Lärmschutzes

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet, welches im Technischen Ausschuss am 29.03.2022 vorgestellt wurde, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Dieser sieht vor, dass die Ladestraße umverlegt und direkt parallel zur benachbarten Bahntrasse geführt wird. Zwischen Lade- und Spinnereistraße wird eine dreireihige Bebauung ermöglicht. Geplant sind mehrgeschossige Wohngebäude auf städtischem Grund an der Ladestraße sowie mehrgeschossige Wohngebäude auf privatem Grund in mittlerer Lage. Im Vergleich zum ursprünglichen städtebaulichen Konzept wurde zwischen der mittleren und der westlichen Gebäudereihe eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen Anliegerweg ergänzt. Dieser dient der Sicherung der teilweise bereits bestehenden rückwärtigen Erschließung der Grundstücke entlang der Spinnereistraße sowie der Feuerwehrezufahrt.

Neben den Flächen für allgemeine Wohngebiete wird auch eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gewerbliche Nutzung ergibt sich aufgrund der bestehenden sowie der durch den Eigentümer geplanten künftigen Nutzung des Grundstücks.

Als Reaktion auf die zu erwartende Belastung durch Verkehrslärm aufgrund der Bahnstrecke sind zum derzeitigen Planungsstand entsprechende Grundrissgestaltungen und bauliche Schallschutzlösungen an den Gebäuden vorgesehen. Nach Einholung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Schallschutzgutachten erstellt, auf dessen Grundlage das Schallschutzkonzept weiter konkretisiert wird. Dieses soll dann in vollständiger Fassung für den Bebauungsplanentwurf vorliegen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wäre gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ein Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB möglich. Im Sinne der Planungssicherheit soll dennoch eine frühzeitige Beteiligung erfolgen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird aufgrund § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

- Planzeichnung zum Vorentwurf, Stand: 07.08.2023
- Textliche Festsetzungen, Stand: 07.08.2023
- Begründung zum Vorentwurf, Stand: 07.08.2023
- Faunistische Potentialanalyse, Stand: 02.11.2021
- Baugrundgutachten, Stand: 19.08.2021