

Bearbeiter: Müller, Alexander
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
08.11.2023	224/2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	02.01.2024				einstimmig
Stadtrat öffentlich	17.01.2024				

Betreff:

Beschluss über die Billigung und Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seenallee,, im Internet

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seenallee“ vom Oktober 2023 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 151/6, 151/7, 151/8, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/16 und Teile des Flurstücks 226/23 der Gemarkung Großstädteln umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage) mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seenallee“ vom Oktober 2023 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.

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:

Die ARTCAS Projekt H/S GmbH hat mit Schreiben vom 18.07.2019 einen Antrag auf Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die Fläche nördlich Seenallee/ östlich Hauptstraße gestellt.

Der Stadtrat hat am 16.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seenallee“ mit folgenden Planungszielen beschlossen (Beschluss Nr. 22-03/2019):

- Die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll ausnahmsweise zulässig sein, sofern sich die Nutzung den übrigen Gewerbenutzungen unterordnet und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.
- Wohnen und wohnähnliche Nutzungen sind auszuschließen.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.
- Die Anbindung des Plangebietes erfolgt an die Hauptstraße im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde am 06.04.2021 durch den Technischen Ausschuss beschlossen (Beschluss Nr. 51-19/2021).

In der Zeit vom 28.04.2021 bis einschließlich 11.06.2021 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. Insbesondere führten der gemäß Sächsischem Straßengesetz einzuhaltende Abstand von der Seenallee / S 46, eine überarbeitete Planung der Zufahrt zum künftigen Gewerbegebiet sowie Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu einer Veränderung der Baugrenzen. Auf Grundlage des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Festsetzungen aufgenommen. Zudem machten die Ergebnisse einer Geräuschimmissionsprognose Festsetzungen zu Emissionskontingenten und zu passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aufgrund der Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden außerdem bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

- Planzeichnung zum Entwurf, Stand: Oktober 2023
- Begründung zum Entwurf mit Anhängen 1-8, Stand: Oktober 2023
 - Anhang 1: Umweltbericht, Stand: 11.08.2023
 - Anhang 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 11.08.2023
 - Anhang 3: Geräuschimmissionsprognose, Stand: 28.06.2023
 - Anhang 4: Verkehrsgutachten, Stand: 03.04.2020
 - Anhang 5: Zufahrtsplanung, Stand: 21.03.2023
 - Anhang 6: Baugrundgutachten, Stand: 21.08.2023
 - Anhang 7: Versickerungsuntersuchung, Stand: 30.03.2022
 - Anhang 8: Beispiel für denkmalgerechte Fassadenfarben