

Bearbeiter: Müller, Alexander
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
13.03.2024	035/2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Ortschaftsrat Wachau/Auenhain nicht öffentlich	08.04.2024					
Technischer Ausschuss öffentlich	23.04.2024					

Betreff:

Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Wohngebiet Crostewitzer Straße,“ sowie die frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Crostewitzer Straße“ vom 16. Februar 2024 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 98/23 und 101/8 sowie Teile der Flurstücke 98/22, 101/3, 101/6 und 101/7 der Gemarkung Wachau umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage) mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht 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. § 8 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat am 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Crostewitzer Straße“ mit folgenden Planungszielen beschlossen (Beschluss Nr. 154-23/2021):

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes sowie den dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine zukünftige verkehrliche Anbindung der Flächen südöstlich des Plangebietes an das bestehende Straßennetz

Das Vorhaben sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes südöstlich der Crostewitzer Straße vor. Das Maß der künftigen Bebauung orientiert sich am Bestand der näheren Umgebung. Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt im Bereich der bestehenden Kreuzungspunkte Markkleeberger/Crostewitzer Straße (über die Planstraße A) sowie Südweg/Crostewitzer Straße (über die Planstraße C). Parallel zur Crostewitzer Straße soll eine Wohnstraße die Erschließung der meisten Grundstücke sicherstellen (Planstraße B). Im Gegensatz zum ursprünglichen städtebaulichen Entwurf wurde diese Wohnstraße etwas weiter nach Nordosten verschoben, da eine direkte Erschließung der Grundstücke von der Crostewitzer Straße aufgrund der Topographie schwierig ist.

Das Wohngebiet wird zur angrenzenden Ackerfläche hin mit einem Graben abgegrenzt, der sowohl das im Plangebiet anfallende und nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser, als auch das Niederschlagswasser von der Ackerfläche aufnehmen soll. Damit dient der Graben auch als Überflutungsschutz. Das Wasser fließt nach Einleitung in ein Regenrückhaltebecken über den bestehenden Durchlass unter der Wiesenstraße in den Herrenteich und anschließend in den Weinteichgraben ab. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurden die Flurstücke 102/4, 102/6 und 102/7 der Gemarkung Wachau aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da sich im Rahmen der Planung der wassertechnischen Erschließung herausgestellt hat, dass es an dem hier südlich der Markkleeberger Straße vorhandenen Entwässerungsgraben aufgrund des Bebauungsplans zu keinen Änderungen kommt.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung zum Vorentwurf, Stand: 16.02.2024
- Begründung zum Vorentwurf, Stand: Februar 2024
 - Anlage 1a: Baugrund- und Versickerungsbewertung, Stand: 18.10.2021
 - Anlage 1b: Einfluss bergbaulicher Anlagen des ehemaligen Tagebaues Espenhain, Stand: 07.01.2022
 - Anlage 1c: Schadstoffbewertung Ausbauboden nach LAGA und Übersichtsuntersuchung nach BBodSchV, Stand: 06.01.2022
 - Anlage 1d: Ergebnisbericht zur ergänzenden Schadstoffuntersuchung, Stand: 07.12.2022
 - Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose, Stand: 14.04.2022
- Umweltbericht, Stand: Februar 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: November 2023