

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
19.04.2024	079/2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	04.06.2024					

Betreff:

Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost"

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt:

- Die Planung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost" vom 14.05.2024 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Wachau, welches die Flurstücke 132/15, 132/16 (teilweise), 134 (teilweise), 135 (teilweise) umfasst und begrenzt wird
 - nördlich durch die Siedlung Meusdorf, Stadtgebiet Leipzig,
 - östlich durch das Flurstück 128 der Gemarkung Wachau,
 - südlich durch die Liebertwolkwitzer Straße und Wohnbebauung an der Liebertwolkwitzer Straße,
 - westlich durch Teile der Flurstücke 134, 135 und 135/1 der Gemarkung Wachau und die Bornaer Chausseezur Umsetzung unter Beachtung der gegebenen Hinweise. Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.
- 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 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat am 17.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost" mit folgenden Planungszielen beschlossen (Beschluss Nr. 120-19/2021):

- Die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise produzierendes Gewerbe aufnehmen.
- Die Anbindung des Plangebietes an die Liebertwolkwitzer Straße.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Zwischenzeitlich wurde die Möglichkeit der Erschließung des Plangebiets über die Liebertwolkwitzer Straße für Kfz dem Sächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr vorgestellt. Dieses sieht Probleme bei dieser Erschließungslösung und empfiehlt daher, eine Anbindung an die Bornaer Chaussee in Höhe der Apelsteinallee zu favorisieren. Um dieser Empfehlung nachzukommen, muss das entsprechende Planungsziel gestrichen und neu formuliert werden.

Bezüglich der Anbindung an die Bornaer Chaussee wird voraussichtlich eine Einigung mit dem derzeitigen Eigentümer erzielt werden können. Angedacht ist, dass mittels eines noch abzuschließenden Vertrags ein Teil des Flurstücks 135 der Gemarkung Wachau von der Stadt Markkleeberg erworben wird, sodass eine Erschließung des Gewerbegebiets über die Bornaer Chaussee, auf Höhe der Apelsteinallee möglich wird.

Gleichzeitig soll ein zweiter Kaufvertrag zwischen den Beteiligten geschlossen werden, in welchem die Stadt dem Eigentümer des Flurstücks 135 Teile der Flurstücke 134 und 132/16 der Gemarkung Wachau verkauft, damit dieser einen brauchbareren Flächenzuschnitt für die zukünftige Entwicklung eines Fachmarktes hat.

Die beiden Kaufverträge sowie der für den neuen Fachmarkt erforderliche Bebauungsplan befinden sich derzeit noch in Vorbereitung und werden den Stadträten so bald wie möglich zur Diskussion in separaten Beschlussvorlagen vorgelegt.

Aufgrund der veränderten Erschließung des Plangebiets ist auch eine Veränderung des Geltungsbereichs erforderlich. Für die Änderung des Geltungsbereichs sowie des Planungsziels, welches die Erschließung des Plangebiets thematisiert, werden parallel zu dieser Beschlussvorlage zwei weitere Beschlussvorlagen zur Aufhebung des derzeitigen Aufstellungsbeschlusses sowie zur Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses mit dem geänderten Geltungsbereich sowie dem geänderten Planungsziel zur Diskussion gestellt.

Da der Vorentwurf bereits im Technischen Ausschuss beschlossen werden kann, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses jedoch erst im Stadtrat, würde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erst nach erfolgter Fassung des geänderten Aufstellungsbeschlusses begonnen werden, um etwaigen Verfahrensfehlern vorzubeugen.

Anlagen:

- Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost", Stand: 14.05.2024
- Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost", Stand: 14.05.2024

Grundlagen zur Erstellung des Bebauungsplanes (digital bereitgestellt)

- Geotechnischer Bericht, Stand: 24.04.2017
- Verkehrsuntersuchung, Stand: 25.01.2024
- Erschließungskonzept, Stand: 01.02.2024
- Schallimmissionsprognose, Stand: 30.04.2024