

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
14.05.2024	111/2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	04.06.2024				einstimmig
Stadtrat öffentlich	19.06.2024				
Stadtrat öffentlich	19.06.2024				

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Wachau, welches die Flurstücke 132/15, 132/16 (teilweise), 134 (teilweise) und 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 die Wohnbebauung an der Liebertwolkwitzer Straße,
 - westlich durch Teile der Flurstücke 134, 135 und 135/1 der Gemarkung Wachau und die Bornaer Chaussee

den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“ gemäß § 8 BauGB in der aktuellen Fassung aufzustellen. Der Geltungsbereich ist den Anlagen zu entnehmen.
2. Es sind folgende Planungsziele umzusetzen:
 - Die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
 - Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise produzierendes Gewerbe aufnehmen.
 - Die Anbindung des Plangebietes an die Bornaer Chaussee.
 - Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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 Bebauungsplan sieht die planerische Entwicklung von Teilen der Flurstücke 132/15, 132/16, 134 und 135 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Die Flurstücke umfassen eine Fläche von ca. 14 ha (siehe Anlage Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“).

Der ehemalige Aufstellungsbeschluss vom 17.02.2021 sah die Entwicklung des Gewerbegebietes auf den Flurstücken 132/11 und 134 der Gemarkung Wachau vor. Die Erschließung des Gewerbegebietes sollte über die Liebertwolkwitzer Straße erfolgen.

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, ist ein geänderter Aufstellungsbeschluss zu fassen, welcher in einer separaten Beschlussvorlage zur Diskussion vorgelegt wird.

Des Weiteren wird parallel zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses bereits der Vorentwurf des Bebauungsplanes in einer dritten Beschlussvorlage dem Technischen Ausschuss zur Entscheidung über dessen Billigung und Offenlegung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgelegt.

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.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wachau-Nordost“, Stand: 14.05.2024