

Bearbeiter: Müller, Alexander
Einreicher: Stadtplanungsamt
Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
08.08.2024	148/2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	03.09.2024					

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 07. August 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

Der Vorentwurf mit Planstand vom 16.02.2024 wurde bereits im Ortschaftsrat Wachau/Auenhain am 08.04.2024 vorgestellt. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 23.04.2024 wurde der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs sowie die frühzeitige Beteiligung von der Tagesordnung genommen. Die Planungsunterlagen wurden anschließend noch einmal geringfügig in den folgenden Punkten angepasst:

- Die zulässige Dachneigung wurde von ursprünglich 30°-45° auf 20°-45° geändert.
- Zur Festsetzung 3.1, welche das Höchstmaß der Baugrundstücke auf max. 600 m² begrenzt, wurde für ein Baufeld klargestellt, dass diese Festsetzung dort nicht anzuwenden ist. Die ursprüngliche Festsetzung wäre auf dieser Fläche aufgrund des Flächenzuschnitts nicht umsetzbar gewesen.
- In der Baugrund- und Versickerungsbewertung sowie in der Geräuschemissionsprognose wurden die Abbildungen zum Planungsstand auf den aktuellen Stand angepasst. In den übrigen Unterlagen wurden die Verweise auf diese beiden Gutachten entsprechend aktualisiert.

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: 07.08.2024
- Begründung zum Vorentwurf, Stand: August 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: Geräuschemissionsprognose, Stand: 06.08.2024
- Umweltbericht, Stand: August 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: August 2024