

öffentlich

Bearbeiter: Pleße, Sven  
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung  
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>27.04.2012</b>	<b>129/2012</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Hauptausschuss nicht öffentlich	15.05.2012					
Stadtrat öffentlich	23.05.2012					

**Betreff:**

Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Flurstück 20 der Gemarkung Wachau - Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Leipzig, Az.: 4 K 1129/10, beige-laden: Große Kreisstadt Markkleeberg

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

gemäß §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2003, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes zur Neuordnung von Standorten der Verwaltung und der Justiz des Freistaates Sachsen (Sächsisches Standortegesetz - SächsStOG) vom 27. Januar 2012, i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Hauptsatzung der Stadt Markkleeberg vom 17. Januar 2001, zuletzt geändert am 15. April 2009,

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, der Zulassung einer Ausnahme von der gemäß Satzung vom 23. September 2009 in der Fassung der Änderungssatzung vom 21. September 2011 geltenden Veränderungssperre für das Bauvorhaben "Neubau eines ALDI-Marktes" (Variante 1 gemäß Bauantrag vom 8. Juni 2009 oder Variante 2 (eingeschossiger Baukörper mit Flachdach)) auf dem Grundstück Flurstück 20 der Gemarkung Wachau zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die bereits begonnen Vergleichsverhandlungen mit dem Vorhabenträger unter Beteiligung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Leipzig fortzusetzen mit dem Ziel, einen Vergleich zur Beilegung des vor dem Verwaltungsgerichts Leipzig, Az.: 4 K 1129/10, anhängigen Rechtsstreits abzuschließen.

3. Es wird empfohlen, den Baukörper gemäß der durch den Vorhabenträger vorgeschlagenen Variante 2 (eingeschossiger Baukörper mit Flachdach) zu errichten.

### **Sachdarstellung:**

In seiner Sitzung am 24. Juni 2009 hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wachau-Nord" in der Fassung der 1. Änderung vom 29. Juli 2007 zu überarbeiten (2. Änderung).

Ziel dabei ist, die Festsetzungen für die Flurstücke 136/50, 136/84, 136/93, 136/94, 136/157 und 136/158 der Gemarkung Wachau hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise zu überarbeiten. Darüber hinaus ist das Flurstück 20 der Gemarkung Wachau in den Geltungsbereich einzubeziehen sowie die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu überarbeiten. Schließlich sollen insgesamt die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auf die aktuelle Sach- und Rechtslage angepasst werden.

Für das Grundstück Flurstück 20 der Gemarkung Wachau liegt dem Bauaufsichtsamt des Landkreises Leipzig ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes vor. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden auf der Basis des Stadtratsbeschlusses vom 19. Mai 2004 (476-61/2004) zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Fortschreibung der Handelsnetzkonzeption die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen und der Errichtung von Verkaufsflächen planungsrechtlich neu formuliert. Vor dem Hintergrund des vorliegenden Antrags wird die Notwendigkeit von Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nochmals besonders unterstrichen.

Zur Sicherung dieser Planungsziele hat der Stadtrat der Stadt Markkleeberg in seiner Sitzung am 23. September 2009 eine Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Wachau, 2. Änderung, beschlossen. Mit Blick auf die noch andauernde Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und die daraus resultierende Verlängerung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nord" wurde die Geltungsdauer der Veränderungssperre mit Änderungssatzung vom 21. September 2011 um ein Jahr verlängert.

Aus den bislang vorliegenden Ergebnissen der Einzelhandelskonzeption ist – entgegen der ursprünglichen Annahme - abzuleiten, dass die geplante Errichtung des Lebensmittel-Discountmarktes nicht zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Markkleeberg führen wird.

In Anbetracht dessen ist zu erwarten, dass auch im anhängigen Klageverfahren der von der Stadt Markkleeberg erhobene Einwand (schädliche Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB) nicht durchgreifen wird.

Dies hat die Stadtverwaltung zu Anlass genommen, mit dem Vorhabenträger unter Einbeziehung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Leipzig Verhandlungen über einen möglichen Vergleich aufzunehmen. Am 10. April 2012 fand zu diesem Zweck in Markkleeberg ein Verhandlungsgespräch aller Beteiligten statt. Übereinstimmend wurde das Interesse an einer einvernehmlichen Streitbeilegung bekundet. Der Vorhabenträger hat sich bereits bereit erklärt, auf Schadensersatz- oder sonstige Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Markkleeberg und dem

Landkreis Leipzig im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauantrag zu verzichten. Die Stadtverwaltung hat – vorbehaltlich der Billigung durch den Stadtrat – signalisiert, das erforderliche Einvernehmen und die Zustimmung zur Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes sowie des bisherigen Verfahrens- und Verhandlungsstandes empfiehlt die Stadtverwaltung, der Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen.

Weiterhin empfiehlt die Stadtverwaltung, die bereits begonnen Vergleichsverhandlungen mit dem Vorhabenträger unter Beteiligung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Leipzig fortzusetzen mit dem Ziel, einen Vergleich zur Beilegung des vor dem Verwaltungsgerichts Leipzig, Az.: 4 K 1129/10, anhängigen Rechtsstreits abzuschließen. Eine aktuelle Fassung des von der Stadtverwaltung erarbeiteten Vergleichstextes ist als Anlage beigefügt. Die Stadtverwaltung beabsichtigt, diesen Textvorschlag mit dem Vorhabenträger und dem Landkreis Leipzig abschließend abzustimmen.

Schließlich hat der Vorhabenträger im Gespräch am 10. April 2012 erklärt, dass sich zwischenzeitlich das Design des Baukörpers in den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers verändert hat. Soweit verfahrensrechtlich möglich, hat der Vorhabenträger das Interesse, das aktuelle Design auch am Standort Grundstück Flurstück 20 der Gemarkung Wachau zur Umsetzung zu bringen. So sollen ausweislich der vom Vorhabenträger übergebenen Planzeichnungen (siehe Anlage) gegenüber dem bisher vorgesehenen flachen Satteldach und der rotbraunen Klinkerfassade künftig ein Flachdach und eine Putzfassade sowie im Eingangsbereich bodentiefe Fenster zur Anwendung gelangen. Die Grundrisse und Verkaufsflächen sollen im Wesentlichen gleich bleiben.

Aufgrund des lagemäßigen Bezuges zum angrenzenden Gewerbegebiet und der dort vorhandenen Bebauung, empfiehlt die Stadtverwaltung dem neuen Gestaltungsvorschlag zuzustimmen und dessen Umsetzung zu empfehlen.

Dr. Klose  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen:**

- Aktuelle Fassung des von der Stadtverwaltung erarbeiteten Vergleichstextes
- Darstellung der veränderten Gestaltung des Lebensmittel-Discountmarktes (Ansichten)