

öffentlich

Bearbeiter: Herr Robert Wagner
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
13.08.2014	107/2014

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	30.09.2014				einstimmig
Ortschaftsrat Wachau nicht öffentlich	06.10.2014				einstimmig
Stadtrat öffentlich	15.10.2014				

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Wachau, welches begrenzt wird:
 - nördlich durch die Stadtgrenze zur Stadt Leipzig, Gemarkung Meusdorf,
 - östlich durch das Flurstück 128 der Gemarkung Wachau,
 - südlich durch die Liebertwolkwitzer Straße und
 - westlich durch die Bornaer Chaussee,

den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wachau-Nordost" gemäß § 8 BauGB der aktuell geltenden Fassung aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst ganz oder **teilweise** folgende Flurstücke der Gemarkung Wachau: 135, **135/1**, **134**, und **132/11** (siehe auch Anlage 1).
3. Es sind folgende Planungsziele umzusetzen:
 - Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,
 - das Gewerbegebiet soll schwerpunktmäßig produzierendes Gewerbe beherbergen,
 - Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und
 - Anbindung des Plangebietes an die Liebertwolkwitzer Straße und Bornaer Chaussee.

4. Der Beschluss ist gem. § 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Wiederaufbaubegleitgesetzes vom 2. April 2014, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014.

Sachdarstellung:

Die vorhandenen Gewerbegebiete in der Stadt Markkleeberg erfreuen sich seit Jahren einer guten Auslastung. Mittlerweile sind jedoch kaum noch Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten vorhanden, um die bestehende Nachfrage zu befriedigen. Diese Nachfrage beruht vor allem darauf, dass die Stadt Markkleeberg über eine gute verkehrliche Anbindung zum Umland verfügt, an Leipzig angrenzt, ein gutes Wohnumfeld hat, seit Jahren stetig wächst und im Vergleich zu Leipzig niedrigere Gewerbesteuern hat.

Um den weiteren Bedarf an Gewerbeflächen zu begegnen, wurde bereits im ersten wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg vom 27.02.1998 bis zur heutigen wirksamen Fassung vom 15.04.2003 (3. Änderung) ein neues Gewerbegebiet östlich der Bornaer Chaussee in Wachau vorgesehen. Im Rahmen der 4. komplexen Änderung des Flächennutzungsplans ist dieses neue Gewerbegebiet weiterhin enthalten und gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vergrößert worden.

Planziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen, welches schwerpunktmäßig produzierendes Gewerbe beherbergen soll. Dazu ist der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zu steuern und das Einzelhandelskonzept der Stadt Markkleeberg vom 16.04.2012 heranzuziehen.

Das Gebiet soll an die Liebertwolkwitzer Straße und die Bornaer Chaussee verkehrlich angebunden werden. Über die Liebertwolkwitzer Straße (S 46) besteht eine direkte Verbindung zur S 242 und damit zur Bundesautobahn 38. Über die Bornaer Chaussee (Kreisstraße 7923) soll das Gewerbegebiet mit der Stadt und dem Umland verbunden werden.

Für das Gebiet wurde im Jahr 2012 ein Rahmenplan auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes erstellt. Ziel des Rahmenplanes war es, frühzeitig mögliche Probleme bei der Durchführung eines späteren Bebauungsplanverfahrens zu erkennen. In einem Rahmenplan werden erste Überlegungen für die zukünftigen städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten eines Gebietes dargestellt. Mit dem erstellten Rahmenplan wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden verschiedenen Punkte angemerkt, wie z. B. die Nachweisführung bei der Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen oder die Belange des Denkmalschutzes (das geplante Gewerbegebiet liegt im Randbereich auf den Flächen des „Südlichen Schlachtfeldes der Leipziger Völkerschlacht 1813“). Die Punkte wurden, soweit dies im Rahmen eines Rahmenplanes möglich war, anschließend geklärt. Einem Bebauungsplanverfahren stehen damit keine gravierenden bzw. von vornherein ausschließenden Punkte mehr entgegen. Als Anlage ist der Rahmenplan vom 13.02.2012, der zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwendet wurde, beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich ergänzender Gutachten und Fachplanungen (Umweltbericht, Grünordnungsplan, artenschutzfachliches Gutachten, Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten, Schallgutachten, Vermessungsleistungen, verkehrsplanerisches Gutachten) sind im Haushalt 2014 30.000 Euro, im Haushalt 2015 120.000 Euro und 2016 weitere 42.000 Euro einzustellen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wachau-Nordost" vom 27.08.2014
- Anlage 2: Entwurf des Rahmenplanes zur TöB Beteiligung vom 13.02.2012