

öffentlich

Bearbeiter: Reckling, Heike
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
27.06.2016	124/2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	02.08.2016				einstimmig
Stadtrat öffentlich	17.08.2016				abgesetzt von der Tagesordnung
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	04.10.2016				
Stadtrat öffentlich	19.10.2016				

Betreff:

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" vom 15.09.2016 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 68/3 und 72/7 der Gemarkung Oetzsch umfasst, wird mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.
2. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Es ist dabei das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" vom 15.09.2016 mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage der §§ 4 und 28 der

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes begleitender Regelungen zum Doppelhaushalt 2015/2016 vom 29. April 2015, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Der Stadtrat der Stadt Markkleeberg hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 auf Antrag des Vorhabenträgers Anhöck Kellner Massivhaus GmbH die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 36- 04/2009).

Grundlage dieses Beschlusses ist ein vom Bauausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 14.10.2009 zur weiteren Umsetzung empfohlenen städtebaulichen Konzeption.

Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses waren auch noch die nördlichen Flurstücke 63i, 63h, 65/2 und 65/3 der Gemarkung Oetzsch mit dem Ziel, dort eine Kindertageseinrichtung zu errichten. Da diese inzwischen realisiert wurde, wurde der Geltungsbereich um die Flächen dieser Flurstücke reduziert.

Aufgrund dessen, dass die künftig zu errichtenden Gebäude derzeit nicht hinreichend konkret bestimmt werden können, wurde von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB abgesehen und ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als Angebotsplanung erstellt.

Im Technischen Ausschuss wurde am 02.08.2016 die Empfehlung an den Stadtrat zur Umwidmung der öffentlichen Straße zu einer Privatstraße beschlossen, da man keine Allgemeinnutzung, sondern eine rein private Nutzung von einer begrenzten Anzahl von privaten Grundstücken im gesamten Plangebiet sieht.

In der Sitzung des Stadtrates vom 17.08.2016 wurde einstimmig der Beschluss gefasst, dass alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Hohe Straße“ als private Verkehrsflächen festzusetzen sind. Die Begründung und Festsetzungen zu dem Bebauungsplan sind entsprechen anzupassen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird vom Stadtrat daher zurückgezogen.

Die Anpassung des Bebauungsplanes sieht somit die Festsetzung der Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 BauGB vor. Zugunsten der Stadt Markkleeberg werden alle Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattet, sodass der Zugang von Ver- und Versorgungsunternehmen, Rettungsfahrzeugen, als auch Besuchern und Benutzern des öffentlichen Spielplatzes gesichert ist. Im Zuge der Änderung zur Privatstraße wird der Straßenquerschnitt von 6,50m auf 5,80m verringert, sodass die maximal zulässige Größe der Baufelder WA1, WA3, WA5 und WA6 von 650m² auf 660m² erhöht werden kann. Das Flurstück nördlich des Kinderspielplatzes, mit insgesamt 126m², wird dem Baufeld WA5 zugeordnet.

Die ehemaligen Betriebsflächen der VEB Laborchemie, Hohe Straße 28, liegen im Bereich der "Neuen Stadtmitte" Markkleeberg. Das Plangebiet ist eine der wenigen in zentraler Lage verbliebenen Brachflächen mit ehemals gewerblicher Nutzung.

Aufgrund der Vornutzung durch die Laborchemie und Galvanik ist dieser Standort als Altlastenstandort eingestuft. Die vorhandene Altlastenproblematik und schwierige Eigentumsverhältnisse haben eine Revitalisierung und Nachnutzung dieses innerstädtisch gelegenen Standortes bislang erschwert. Das Areal stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der vor allem unter dem Aspekt zunehmenden Verfalls der Gebäude und wachsenden Gefährdung des Bodens beseitigt werden soll.

Um die Zentrenentwicklung zu beschleunigen, hat die Stadt Markkleeberg den Antrag auf Aufnahme des "Entwicklungsbereiches Stadtmitte" in das Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (SOP) gestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil dieses Fördergebietes. Als übergeordnetes Entwicklungsziel wurde u. a. die "Aktivierung der Flächenpotentiale durch Beseitigung von (Gewerbe-) Brachen und Nachverdichtung mittels Wiederbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern unter besonderer Berücksichtigung zentralstädtischer Nutzungen" definiert. Der Antrag wurde durch die Sächsische Aufbaubank mit Schreiben vom 19.07.2016 auf Grund der Überzeichnung des Programms abgelehnt.

Das Plangebiet liegt südlich der Rathausgalerie und stellt eine mögliche Fläche im Innenbereich für eine Nachnutzung durch Wohnungsbau dar. Die Stadt Markkleeberg beabsichtigt deshalb, in Ergänzung zur westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung dieses Areal als attraktives Wohngebiet durch Abriss der Altsubstanz und Neuordnung der Bauflächen zu entwickeln. Sie entspricht damit auch dem Ziel, entsprechend der positiven Bilanz der Bevölkerungsentwicklung der Stadt, ausreichende Wohnbauflächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes bereitzustellen.

Überwiegend sind Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, so dass der Anteil an privatem Wohneigentum in der Stadt Markkleeberg mit der Umsetzung dieser Planung weiter steigen wird.

Durch die Beseitigung der Brachfläche und die damit verbundene Altlastensanierung soll die Baufläche über ein Neuordnungskonzept einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zielstellung des Planes ist, die Nachfrage nach attraktiven zentralen Standorten für den Siedlungswohnungsbau zu bedienen und damit den Bau von individuellen Eigenheimen zu ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz einer Innenentwicklung vor einer weiteren Siedlungsentwicklung nach außen Rechnung getragen.

Im weiteren Verfahrensverlauf und vor dem Satzungsbeschluss ist mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag zur Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes abzuschließen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" vom 15.09.2016

- Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße", Stand 15.09.2016
- Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Hohe Straße" und Anlage 5 Flächenbilanz, Stand 15.09.2016