

öffentlich

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
17.01.2017	006/2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Ausschuss f. strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft nicht öffentlich	23.02.2017					einstimmig
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	28.02.2017					einstimmig
Stadtrat öffentlich	15.03.2017					

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Amselweg" gemäß § 12 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Aufgrund des Antrages der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG vom 10.01.2017 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, soll für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, Gemarkung Großstädteln, welches begrenzt wird:
 - nördlich durch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Teilflächen des Flurstücks 461/17 der Gemarkung Großstädteln,
 - östlich durch die östliche Grenze des Flurstücks 446 der Gemarkung Großstädteln,
 - südlich durch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Teilflächen des Flurstücks 461/15 der Gemarkung Großstädteln,
 - westlich durch die westliche Grenze des Flurstücks 446 der Gemarkung Großstädteln
 der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebiet Amselweg" aufgestellt werden.
 Der Geltungsbereich ist dem Plan (siehe Anlage) zu entnehmen.
- Mit dem Vorhabenträger, der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG ist auf der Grundlage des zu erarbeitenden Vorhabens- und Erschließungsplanes ein Vertrag über die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungskosten (Durchführungsvertrag) gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

3. Das Bebauungsplanverfahren ist als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchzuführen. Vom Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist in der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet wird.

Planungsziele:

- Anpassung des Vorhabengebietes an die veränderten stadtplanerischen Gegebenheiten
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebiets sowie der dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen

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 das dritte Gesetz zur Änderung der Sächsischen Gemeindeordnung vom 13. Dezember 2016, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Krähenfeld", 1. Änderung, welcher seit 1993 Rechtskraft besitzt. Dieser setzt das Gebiet als Mischgebiet fest. Das geplante Mischgebiet wurde in den vergangenen 24 Jahren nicht realisiert. Dies hat zur Folge, dass der Großteil des Flurstücks 446 der Gemarkung Großstädteln aktuell als Wiesenfläche ohne Bebauung besteht. Allein im Nordosten der Fläche befindet sich ein Parkplatz, welcher den Gästen des nördlich angrenzenden Hotels Markkleeberger Hof zur Verfügung steht.

Da in den vergangenen Jahrzehnten die Nachfrage nach Wohnraum in Markkleeberg stetig gewachsen ist, erscheint es sinnvoll, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Der Vorhabenträger, welcher gleichzeitig Eigentümer des Flurstücks 446 der Gemarkung Großstädteln ist, sieht vor, auf dieser Fläche mehrgeschossigen Wohnungsbau zu realisieren. Hierbei sollen 2- bis 5-Raum-Wohnungen entstehen, welche den Ansprüchen verschiedener Altersgruppen gerecht werden.

Hinsichtlich alternativer Stellflächen für den durch die Neubebauung wegfallenden Parkplatz, ist das aktuelle städtebauliche Konzept noch zu qualifizieren. Hierbei ist vor allem darauf zu achten, geeignete Alternativstellflächen für Reisebusse zu schaffen, welche den aktuell vorhandenen Parkplatz mitnutzen.

Da die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes auf der Planung eines konkreten Vorhabens fußen, kann dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Hierbei verpflichtet sich der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dies erfolgt über den noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus wird angestrebt, das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Dies ist möglich, da durch den aufzustellenden Bebauungsplan keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben

ausgewiesen werden und keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung von der Planung betroffen sind. Des Weiteren darf die Fläche des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht größer als 20.000 m² sein. Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Amselweg" umfasst 6.185 m² und liegt somit deutlich unter dieser Grenze. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann unter anderem auf die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Jedoch wurde sich im Vorfeld mit dem Vorhabenträger darauf verständigt, dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um frühestmöglich relevante Stellungnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplan einarbeiten zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages wird unter anderem die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger sein. Damit entstehen der Stadt Markkleeberg keine Kosten.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 17.01.2017
- Antrag der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB vom 10.01.2017
- Städtebauliches Konzept vom 24.12.2016
- Schreiben der Noppi Immobilien GmbH Immobesitz KG zum Wohnungsschlüssel und Busparkplatz vom 03.03.2017