

öffentlich

Bearbeiter: Pankalla, Steffen
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
27.03.2017	055/2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	02.05.2017					mehrheitlich dafür
Ausschuss f. strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft nicht öffentlich	18.05.2017					ohne Abstimmung, Ausschuss/Stadtrat war nicht beschlussfähig
Stadtrat öffentlich	21.06.2017					

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Großstädteln"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 184/3, 186/3 sowie Teile des Flurstücks 239/1 der Gemarkung Großstädteln umfasst (Geltungsbereich siehe Anlage), soll der Bebauungsplan "Wohnquartier Großstädteln" aufgestellt werden.
2. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Planungsziele:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebiets sowie der dazugehörigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Pflanzmaßnahmen
- Verkehrliche Entlastung der Käthe-Kollwitz-Straße sowie der Eulenbergallee und der Freiburger Allee durch die Schaffung einer neuen Ost-West-Verbindung zwischen Städtelner Straße und Hermann-Müller-Straße

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 gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg innerhalb einer Mischgebietsfläche, welche sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung zulässt. Die Flurstücke 184/3 und 186/3 der Gemarkung Großstädteln sind im Besitz der Ev.-Luth. Kirchgemeinden Markkleeberg-West bzw. Großstädteln-Großdeuben. Das Flurstück 239/1 der Gemarkung Großstädteln befindet sich im Eigentum der Stadt Markkleeberg. Derzeit ist das Vorhabengebiet unbebaut und wurde zeitweise landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Vorhabengebietes setzt sich die Mischgebietsfläche gemäß Flächennutzungsplan fort und ist zum größten Teil unbebaut. Lediglich nordöstlich befindet sich ein Bowling-Center als gewerbliche Nutzungseinheit. Östlich grenzt an das Vorhabengebiet die Städtelner Straße. Südlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße und im Westen das Wohngebiet Hermann-Müller-Straße.

Aufgrund der stetig ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken in Markkleeberg sowie der bereits bestehenden Strukturen, erscheint es sinnvoll, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Die Reinbau GmbH, welche im Auftrag der Kirchgemeinden das Gebiet entwickeln und bebauen soll, sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Durch die Schaffung unterschiedlicher Haustypen und Grundstücksgrößen ist es möglich, verschiedene Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Darüber hinaus ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, eine neue verkehrliche Ost-West-Verbindung zwischen Städtelner Straße und Hermann-Müller-Straße zu schaffen. Diese dient nicht nur als Haupterschließungsachse für das neue Wohngebiet, sondern stellt gemäß der Verkehrsuntersuchung Markkleeberg-Südwest aufgrund ihrer zu erwartenden hohen Verkehrswirksamkeit die Vorzugsvariante zur Entlastung der Käthe-Kollwitz-Straße sowie der Eulenbergallee und der Freiburger Allee dar. Eine weitere wichtige verkehrliche Anbindung des Gebiets stellen die zwei von der Haupterschließungsachse in Richtung Süden führenden Stichstraßen dar. Diese binden das Wohngebiet an die parallel verlaufende Käthe-Kollwitz-Straße an. Hierdurch wird dieses mit den bereits bestehenden Quartieren verknüpft und eine Insellage des Gebiets vermieden.

Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes ist eine Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese würde der Stadt Markkleeberg bei Bedarf durch die Kirchgemeinden übergeben werden. Darüber hinaus sollen im nordöstlichen Teil des Vorhabengebiets, als Erweiterung der Kapazitäten des Sportparks Camillo Ugi, öffentlich nutzbare Stellplätze entstehen.

Es wird angestrebt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ob dabei auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann, ist mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls noch zu ermitteln. Darüber hinaus soll vom Verzicht auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

abgesehen werden, um frühestmöglich relevante Stellungnahmen in den aufzustellenden Bebauungsplan einarbeiten zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Vorhabenträger wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem dieser sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet wird.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Antrag der Reinbau GmbH zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
- Städtebauliches Konzept mit Erläuterungen