

**öffentlich**

Bearbeiter: Stroh, Fabian  
Einreicher: Stadtplanungsamt  
Beteiligte  
Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>10.06.2021</b>	<b>113/2021</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	29.06.2021					

**Betreff:**

Beschluss über die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße"

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ mit dem Stand 25.05.2021 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 554/7, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 640/8, 641, 642/2, 642/4, 666/61, 666/62 und teilweise das Flurstück 691 der Gemarkung Gautzsch umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Planzeichnung in der Anlage), wird mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

2. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 8 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

**Sachdarstellung:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ mit dem Ziel beschlossen, folgende Planungsziele umzusetzen:

- städtebauliche Neuordnung des Gebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer maximaler Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohnbebauung sowie nichtstörende Gewerbebetriebe

### **Sondergebietsausweisung**

Der Vorentwurf sieht die Vergrößerung des ALDI-Marktes, wie im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, auf 1100 m<sup>2</sup> vor. Die Planzeichnung verdeutlicht die größere Kubatur des geplanten größeren Gebäudes, indem das kleinere Bestandsgebäude von ALDI im geplanten Baufeld als Schraffur dargestellt wird. Der westliche Teil des Sondergebietes (SO1) bildet im Wesentlichen den Bereich, in dem der Markt entstehen soll.

Der östliche Bereich (SO2) soll nach bisherigem Planungsstand im Erdgeschoss noch Teile des Marktes beherbergen (Anlieferungszone, Fluchtweg, Lager), im restlichen Erdgeschossbereich jedoch Teile der Wohnnutzung (Garagen und Abstellkammern). Ab dem ersten Geschoss beherbergt dann das SO2 ausschließlich die Funktionen des Wohnens (siehe Anhang „städtebaulicher Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss“). Eine genauere Ausformulierung der Grundrisse soll im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auch dazu beitragen, die planerischen Grenzen der Verschneidung zwischen Wohnen und Einzelhandel in einem Sondergebiet zu klären.

### **Mischgebietsausweisung**

Der Aufstellungsbeschluss legt für den südlichen Bereich des Plangebietes fest, Wohnbebauung oder nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird hier in der Planzeichnung ein Mischgebiet festgesetzt, welches sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässt, sofern es dem Wohnen nicht entgegensteht. Die Baugrenzen, bzw. das zukünftige Baufenster, bleibt in der Bestandsgröße von 19 m x 15 m im Vorentwurf bestehen. Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird nicht als sinnvoll erachtet, da eine eher schutzbedürftige, wie die der Wohnnutzung, nicht unmittelbar an eine emissionstarke Nutzung angrenzen sollte. (Trennungsgebot in der Bauleitplanung). Bei einem Sondergebiet, welches verschiedene Funktionen beinhalten kann (hier eben großflächiger Einzelhandel) ist dies im Einzelfall zu entscheiden.

Die Ausweisung als Sondergebiet wird regelmäßig notwendig, wenn großflächiger Einzelhandel ausgewiesen werden soll. Dies ist hier mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Fall und auch im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Marktleberg so vorgesehen.

### **Rad- und Fußläufige Erschließung**

Dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2020 waren städtebauliche Vorentwürfe beigelegt, die in einer computeranimierten Ansicht, den entwickelten Markt samt Zuwegung bereits darstellten.

Um an die Gestaltungsqualität der dort dargestellten Zuwegung für den Rad- und Fußverkehr anzuknüpfen, soll dieser städtebauliche Vorentwurf selbst, oder eine qualifizierte Form dessen, zum Bestandteil des noch zu schließenden Erschließungsvertrag gemacht werden. Im Rahmen des Vorentwurfes und mit den Mitteln der Festsetzungen der Planzeichenverordnung, lässt sich diese Qualität nicht planerisch in einem Angebotsbebauungsplan umsetzen. Die Darstellungen des städtebaulichen Vorentwurfes zum Aufstellungsbeschluss sind im Anhang beigelegt.

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- 1) Planzeichnung Bebauungsplans - Wohnen und Einzelhandel an der Koburger Straße, Stand 25.05.2021
- 2) Begründung Bebauungsplans - Wohnen und Einzelhandel an der Koburger Straße, Stand 25.05.2021
- 3) Umweltbericht Bebauungsplans - Wohnen und Einzelhandel an der Koburger Straße, Stand 25.05.2021
- 4) Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplans - Wohnen und Einzelhandel an der Koburger Straße, Stand 06.05.2021
- 5) Baugrundgutachten Bebauungsplans - Wohnen und Einzelhandel an der Koburger Straße, Stand 01.09.2020
- 6) Städtebaulicher Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan - Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße