

öffentlich

Bearbeiter: Wagner, Robert
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte
 Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
04.04.2022	090/2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	26.04.2022					einstimmig
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	11.05.2022					
Stadtrat öffentlich	11.05.2022					

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ vom 05.04.2022 für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke der Stadt Markkleeberg 554/7, 640/4, 640/5, 640/6, 640/7, 640/8, 641, 642/2, 642/4, 666/61 (teilweise), 666/62 und 691 (teilweise) der Gemarkung Gautzsch umfasst (Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe Anlage), wird mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ vom 05.04.2022 mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Der Stadtrat hat am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel und Wohnen an der Koburger Straße“ mit folgenden Planungszielen beschlossen (Beschluss Nr. 56-10/2020):

- städtebauliche Neuordnung des Gebietes,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² und
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohnbebauung sowie nichtstörende Gewerbebetriebe.

Die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde am 29.06.2021 durch den Technischen Ausschuss beschlossen (Beschluss Nr. 58-22/2021).

In der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 16.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Anregungen wurden berücksichtigt und in den Entwurf eingearbeitet. Folgende, wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

- a) Es wird festgesetzt, dass der großflächige Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist und der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.
- b) Es wird für das Sonstige Sondergebiet eine Verkaufsfläche von 0,15 festgesetzt.
- c) Es wird für das Baufenster im Sondergebiet 2 festgesetzt, dass zwingend drei Vollgeschosse zu errichten sind.
- d) Die Fläche für den Fuß- und Radweg im Norden des Geltungsbereichs, die dem bestehenden Weg entsprach, wurde an den Verlauf einer vorhandenen Trampelpfadbildung angepasst.
- e) Es erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV nachts innerhalb der festgesetzten Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG.
- f) Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „LR2“ und „GFR3“ festgesetzt. Das Gehrecht für die Allgemeinheit auf Flurstück Nr. 642/2 der Gemarkung Gautzsch wird zurückgenommen.

Anlagen:

- Bebauungsplan Planzeichnung vom 05.04.2022
- Begründung vom 05.04.2022 mit 4 Anlagen
 - o Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Goritzka Akustik-Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Leipzig, 23.12.2021
 - o Anlage 2: Geotechnischer Bericht (Hauptuntersuchung nach DIN 4020), Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH Eilenburg, 01.09.2020
 - o Anlage 3: Die Koburger Straße 181 in Markkleeberg als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 16.12.2021
 - o Anlage 4: Zentrenrelevante Sortimente gemäß Markkleeberger Sortimentsliste
- Textliche Festsetzungen vom 05.04.2022
- Umweltbericht vom 05.04.2022 mit 1 Anlage
 - o Anlage 1: ökologische Bilanz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009)
- Abgrenzung des Geltungsbereiches