

öffentlich

Bearbeiter: Zeidler, Laura
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte
 Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
28.07.2022	192/2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	06.09.2022					mehrheitlich dafür
Stadtrat öffentlich	21.09.2022					

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kellerberg"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das Gebiet der Stadt Markkleeberg, welches die Flurstücke 131/8, 131/4, 131/28, 131/29, 131/30, 131/15 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 131/21 der Gemarkung Markkleeberg umfasst, soll der Bebauungsplan „Kellerberg“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt als Anlage bei.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Planungsziel:

Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine dem Gebiet angemessene städtebauliche Verdichtung von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

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:

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß wirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Markkleeberg mit den Flurstücken 131/8, 131/4, 131/28, 131/29, 131/30, 131/15 sowie dem o.g. Teilbereich des Flurstücks 131/21 der Gemarkung Markkleeberg innerhalb einer ausgewiesenen Wohnbaufläche. Im Vorentwurf der komplexen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 04.10.2021 ist der o.g. geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die o.g. Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Lediglich das Flurstück 131/21 der Gemarkung Markkleeberg befindet sich im Besitz der Kirche.

Westlich des Geltungsbereiches schließt sich die Sportanlage einer Schule an, nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich eine Kleingartenanlage. Im südwestlichen Bereich des geplanten Geltungsbereiches schließen sich auf dem Flurstück 131/10 in erster und zweiter Reihe Mehrfamilienhäuser an sowie südöstlich zwei bestehende Einfamilienhäuser in erster und zweiter Reihe (Flurstücke 131/27 und 131/25), die über die Rilkestraße erschlossen werden. Südlich der Rilkestraße befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Das Vorhaben orientiert sich an dem in der Umgebung vorherrschenden Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, fügt sich somit harmonisch in den Bestand ein und trägt gleichzeitig dazu bei, die auch in Markkleeberg hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

Die Erschließung des Flurstücks 131/8 kann über eine bereits bestehende privatrechtlich gesicherte Zufahrt über das Flurstück 131/10 erfolgen. Auf dem Flurstück 131/8 sind in Anlehnung an den südlich angrenzenden Bestand (Flurstück 131/10) die Errichtung zweier Stadtvillen mit 16 bis 18 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe angedacht. Die dazugehörigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die verbleibenden Grundstücke auf den Flurstücken 131/4, 131/28, 131/29 und 131/30 des Vorhabengebietes werden von der Rilkestraße über einen Wohnweg auf dem Flurstück 131/15 erschlossen. Bis zur Entwicklung der östlichen Grundstücke des Flurstücks 131/21 und der damit ringförmigen Erschließung des Vorhabengebiets, ist eine Wendeanlage im nördlichen Bereich möglich (vgl. städtebaulicher Entwurf).

Das nördliche Flurstück 131/4 soll geteilt werden und anschließend mit vier ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Flurstücke 131/28, 131/29 und 131/30 bleiben in ihrer Größe unverändert. Hier ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant. Um den Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Umgebung fortzusetzen, wäre für das Flurstück 131/28 auch die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus denkbar.

Es wird ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB **angestrebt**. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a oder § 13b ist seitens des Stadtplanungsamtes Markkleeberg nicht zu empfehlen.

Ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB kann lediglich für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Die Bebauung, die in vorliegendem Falle angestrebt wird, geht über eine Nachverdichtung hinaus, da sie sich in nördlicher Richtung in den Außenbereich erstreckt.

Ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB wäre daher zwar augenscheinlich denkbar, jedoch spricht folgendes dagegen:

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren könnte zum einen von der frühzeitigen Beteiligung und zum anderen von der Umweltprüfung abgesehen werden. Jedoch empfiehlt sich gerade bei Flächen im Außenbereich die Durchführung eines normalen Bebauungsplanverfahrens. Etwaige Belange und Betroffenheiten, die der Planung entgegenstehen, können früher erkannt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollte an diesem Standort auf den Eingriffsausgleich nicht verzichtet werden. Zwar gehörte das Gebiet des Geltungsbereiches einst zu einem Kiesabbaugebiet, inzwischen hat sich aber eine den Bereich prägende Flora und Fauna entwickeln können.

Für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung spricht überdies das Engagement der Anwohner*innen hinsichtlich des Schutzes der dem Geltungsbereich naheliegenden Weinteichsenke.

Der vorangegangenen Argumentation folgend strebt die Stadt Markkleeberg daher ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren mit den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB an.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Antragsteller hat sich gemäß Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens bereiterklärt.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Antragsteller geschlossen.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes
- Gestaltungsplan mit Erläuterungen