Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 013/FB4/2020/1

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bauausschuss	10.02.2020	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.03.2020	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz" – Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat macht sich die Abwägungsentscheidungen zu den eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz" vom 14.11.2019 gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.

2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz" vom 28.01.2020 (Anlage 2) als Satzung und billigt die Begründung vom 14.02.2020 (Anlage 3).

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur individuellen Wohnbebauung sollen auf dem Gebiet der Stadt Eilenburg neue Baugebiete für den Wohnungsbau geschaffen werden. Das rund 0,8 Hektar große Plangebiet des „Wohngebiets Jacobsplatz" ist eine im Norden des Stadtteils Eilenburg-Mitte gelegene innerstädtische Brachfläche, die bereits gemäß dem Rahmenplan „Eilenburg-Nord" vom 30.11.2001 zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das entsprechende Grundstück wurde an einen Projektentwickler, die TOK Projekt Bau GbR aus Leipzig, verkauft (Beschluss Nr. 53/2017 vom 12.06.2017). Mit dem Projektentwickler wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten der erforderlichen Planungsleistungen geschlossen.

Bereits am 03.06.2019 wurde der damals vorliegende Entwurf des Bebauungsplans inklusive der Begründung vom Stadtrat gebilligt sowie die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen (Beschluss Nr. 29/2019 vom 03.06.2019). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.07. bis 08.08.2019 statt. Im selben Zeitraum waren die Unterlagen online zugänglich (Homepage der Stadt und Beteiligungsportal des Freistaates). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. per Email vom 24.06.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 08.08.2019 gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der am 02.12.2019 vom Stadtrat beschlossenen Abwägung musste der Bebauungsplan geändert werden. Gemäß § 4a (3) S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf eines Bauleitplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf nach den Beteiligungsverfahren (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) geändert oder ergänzt wird. Aus diesem Grund hat der Stadtrat in gleicher Sitzung den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans samt der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss Nr. 37/2019-VII vom 02.12.2019). Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen verkürzt werden.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01. bis 24.01.2020 statt. Im selben Zeitraum waren die Unterlagen online zugänglich (Homepage der Stadt und Beteiligungsportal des Freistaates). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 17.12.2019 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 24.01.2020 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge wurden in dem Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zusammengefasst. Da annähernd allen Einwänden und Hinweisen aus der ersten Beteiligungsrunde gefolgt wurde, sind wie erwartet von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kaum Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen. Lediglich das Landratsamt Nordsachsen (Umweltamt, SG Wasserrecht) hat sich nochmals ausführlicher zu den überarbeiteten Unterlagen geäußert und redaktionelle sowie inhaltliche Anmerkungen gemacht.

Aus der Planzeichnung wurden die Markierungen zur Kenntlichmachung der Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 15.05.2019 und der entsprechende Hinweis entfernt. Außerdem wurden die Hinweise zum Hochwasserschutz gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes nochmals überarbeitet und es wurde ein zusätzlicher Hinweis zur Einfriedung im nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke aufgenommen. Sonst wurden keine Änderungen am Plandokument vorgenommen. Aus der Begründung wurden

ebenfalls die Markierungen zur Kenntlichmachung der Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 15.05.2019 entfernt und es wurde der Anstrich Schutzstreifen Hochwasserschutzanlage des Kapitels 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes überarbeitet sowie kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen. Der Bebauungsplan und die Begründung erhalten dementsprechend ein neues Datum.

Sämtliche Änderungen am Plandokument haben keinen materiellen Regelungsgehalt. Es handelt sich um Ergänzungen und Änderungen von klarstellender Bedeutung sowie redaktionelle Änderungen, sodass kein Anlass für eine weitere erneute Beteiligung nach § 4a (3) S. 1 BauGB besteht.

Hinweis:
Aufgrund im Bauausschuss besprochener redaktioneller Änderungen haben die Abwägungstabelle und die Begründung ein anderes Datum als die Unterlagen, die im Bauausschuss zur Vorberatung vorlagen.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒

Sämtliche Kosten werden gemäß Städtebaulichem Vertrag vom 10.07.2018 vom Vorhabenträger, der TOK Projekt Bau GbR, getragen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	Ja 18 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0