

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 079/FB4/2020/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.07.2020	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.09.2020	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Wirtschaftsweg" - Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ (Anlage 1) einschließlich der Begründung (Anlage 2) vom 14.08.2020 und beschließt, diesen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Planungsanlass ist die Revitalisierung eines zwischen Puschkinstraße und Wirtschaftsweg gelegenen Grundstücks, das früher einmal von der Firma Möbel Süptitz genutzt wurde. Nach Nutzungsaufgabe und Abriss der baulichen Anlagen liegt die Fläche seit Jahren brach. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung sollen vorrangig bereits erschlossene Flächen im Innenbereich für neue Bauvorhaben genutzt werden. Das Grundstück eignet sich prinzipiell gut für ein Innenentwicklungsprojekt. Jetzt hat sich ein Investor bereiterklärt, die Planungskosten zu tragen, um Baurecht für vier bis sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten zu schaffen.

2. Planungserfordernis

Für das Gebiet gab es in den vergangenen Jahren bereits mehrere Bauvoranfragen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Plangebiet aber nicht gegeben. Im Zusammenhang mit der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Pflicht zur Innenentwicklung gemäß den Planungsleitlinien des § 1 (5) Satz 2 BauGB ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Schwerpunkt ging es um die Erschließung des Gebiets sowie die Ver- und Entsorgung.

3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich etwa zentral im Stadtteil Eilenburg Ost zwischen Puschkinstraße und Wirtschaftsweg, angrenzend an die Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte und das Gelände des Martin-Rinckart-Gymnasiums. Das Plangebiet liegt in der Flur 44 der Gemarkung Eilenburg und besteht aus den Flurstücken 184, 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2, 188 und 115/22 sowie 115/17 (Straßengrundstück Wirtschaftsweg). Nördlich wird das Plangebiet durch die Puschkinstraße begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 189 sowie 115/57 (Straßengrundstück Rosa-Luxemburg-Straße) begrenzt. Im Süden bilden die südliche Grenze des Flurstücks 115/22 und die daran angrenzenden Wohnblöcke und Freiflächen sowie die Außensportanlage des Martin-Rinckart-Gymnasiums die Grenze. Westlich begrenzt einerseits das Flurstück 182/7 (Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte) und andererseits das Flurstück 183/3 den Geltungsbereich. Die Fläche umfasst etwa 11.086 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung der Brachfläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden und deren Nebenanlagen zu ermöglichen. Es bedarf der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Gebiet ist durch die gute Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Nahversorgungszentrum Puschkinstraße sowie das Vorhandensein einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und des Gymnasiums in unmittelbarer Nähe gut für eine Wohnnutzung geeignet. Planungsziele sind auch die Wiedernutzbarmachung einer seit Jahren brachliegenden Fläche, eine weitere Aufwertung des Stadtteils Eilenburg-Ost und die Hinzugewinnung neuer Einwohner, um den Bevölkerungsrückgang durch Zuzug von außen ausgleichen zu können.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Grundsatz, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 (2) S. 1 BauGB), greift in diesem Fall nicht, denn gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden,

bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll anschließend durch eine Berichtigung angepasst werden.

6. geplante Terminkette

07.09.2020 Billigung Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung SR

06.10.2020-

12.11.2020 öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB

11.01.2021 Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss BA

01.02.2021 Abwägung und Satzungsbeschluss SR

12.02.2021 Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Rechtskraft

Hinweise

Die Zeit seit der Vorberatung im Bauausschuss am 13.07.2020 wurde für weitere interne und externe Abstimmungen genutzt und die Planunterlagen wurden dementsprechend angepasst und fortgeschrieben.

Die Planzeichnung wurde im Wesentlichen wie folgt überarbeitet:

- Im MI wurden die zwei Baufelder zu einem zusammengefasst, da eine Teilung nicht erforderlich ist.
- Im WA wurden die zwei Baufelder zu einem zusammengefasst und das Baugebiet wurde entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 186/1 und 187/2 unterteilt um für beide Bereiche unterschiedliche Nutzungen (Zahl der Vollgeschosse) festsetzen zu können.
- Die private Verkehrsfläche durch das Plangebiet wurde durch ein Geh- und Leitungsrecht ersetzt, da auch dadurch das gewünschte Ziel der Durchwegung des Gebiets erreicht werden kann.
- Der Wendebereich wurde insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und auf die detaillierte Festsetzung von Stellplätzen und Grünflächen in diesem Bereich wurde verzichtet um bei der Gestaltung der Fläche und der Anordnung von öffentlichen und privaten Stellplätzen mehr Spielraum zu haben. Eine Differenzierung erfolgt mit der Erschließungsplanung.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -neigung wurden vollständig entfernt, da sie nicht erforderlich sind.
- Der dargestellte vorhandene Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs wurde angepasst (kein Festsetzungscharakter).

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen der Begründung zum Entwurf sind farblich hervorgehoben, sodass die Unterschiede zwischen den Varianten einfach erfasst werden können. Das eigentliche Auslegungs- und Beteiligungsexemplar wird diese Markierungen nicht enthalten.

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Die externen Planungskosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, werden durch einen abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vom Investor übernommen.

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