

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 050/FB4/2016/2



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	11.04.2016	nicht öffentlich
Bauausschuss	09.05.2016	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.06.2016	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Erneute Offenlage des Entwurfes zur 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9 "An der Leipziger Höhe"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hebt den Beschluss Nr. 81/2015 vom 05.10.2015 auf.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ vom 20.05.2016 einschließlich Begründung vom 20.05.2016 und beschließt, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgt im Rahmen der Offenlage.
4. Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass für erneute Offenlage**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ wurde am 05.10.2015 als Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.10.2015 rechtswirksam.

Mit Schreiben vom 28.01.2016 wies das Landratsamt Nordsachsen (LRA) darauf hin, dass auf Grund der nach der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs vorgenommenen Änderungen anstatt des Satzungsbeschlusses eine erneute Offenlage zu den geänderten Passagen erforderlich gewesen wäre. Im Rahmen eines am 18.02.2016 stattgefundenen Gesprächs zwischen Vertretern der Stadtverwaltung und der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalamt beim LRA) einigte man sich trotz nach wie vor unterschiedlicher Rechtsauffassungen aus Zweckmäßigkeitsgründen auf folgende Vorgehensweise:

- Aufhebung des o.g. Satzungsbeschlusses und
- erneute öffentliche Auslegung der nach der Offenlage geänderten Passagen zu den Spielplätzen (unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen werden alle Regelungen zu Spielplätzen gestrichen) und zu Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (der Punkt 7 der textlichen Festsetzungen Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB - wird ersatzlos gestrichen)

Änderungen nach der Offenlage im Juni/Juli 2015

Im Ergebnis der Abwägung am 05.10.2015 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- in der Planzeichnung → **Entfernen** der Festsetzungen zu **Dachformen** innerhalb von 2 Baufeldern für die sogenannten Punkthäuser **WA 11 und WA 11/1**
- in der Planzeichnung → **Entfernen** des als Bestand dargestellten **Vereinshauses** des Kleingartenvereins „Leipziger Höhe“ e.V. (das Gebäude ist abgerissen) und der als zu erhaltend dargestellten **4 Bäume** (diese sind generell durch die Baumschutzsatzung geschützt)
- Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene **Pflanzliste** wird Anlage 6 zur Begründung, da eine entsprechende Festsetzung schon seit längerer Zeit rechtlich verneint wurde. Die Pflanzliste hat lediglich empfehlenden Charakter.

Weitere redaktionelle Änderungen sind zur Klarstellung von Planinhalten erforderlich:

- **Vereinheitlichung** der Festsetzung der **Geschossigkeit** auf **III bzw. II, statt vorher II+DG oder I+DG**. Die Festsetzung I oder II+DG (eingeschossig oder zweigeschossig + ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist in der Form rechtlich nicht mehr anzuwenden. Prinzipiell handelt es sich in beiden Fällen um zweigeschossige oder dreigeschossige Gebäude. Es sollte mit der ursprünglichen Festsetzung darauf hingewiesen werden, dass sich das zweite oder dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die städtebauliche Höhendifferenzierung wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen erreicht, eine entsprechende Erläuterung wird Bestandteil der Begründung (Punkt 5.1.2).
- Da der **Graben** im **Erlenweg** nicht realisiert wurde, ist die Darstellung zu **entfernen**.
- Die Darstellung der **Zufahrtsbereiche** am **WA 10** (Weidenröschenweg) **entfällt**, da dort keine Reihenhäuser gebaut wurden.
- Innerhalb der Baufelder **WA 2** wurden – entgegen der Festsetzung „Stadtvillen“ – für die zwei vorhandenen Eigenheime Befreiungen erteilt (Bescheide vom 14.07.1999 und 20.07.1999). Deshalb ist die **Nutzungsschablone anzupassen** (maximal statt zwingend dreigeschossig, Satteldach/Pulldach statt zwingend Zeltdach).

- Es wurde außerdem festgestellt, dass unter **Punkt 10 der textlichen Festsetzungen** noch ein Verweis auf einen Gestaltungsplan enthalten ist. Dieser Plan wurde nie Gegenstand der Planungsunterlagen, so dass der Verweis zu entfernen ist. Außerdem ist im Satz „Die Festsetzungen zu den Begründungen sind dem Punkt ...“ jetzt statt Punkt 18 der Punkt 16 einzutragen. Diese Änderung wurde erforderlich, da die Nummerierung durch den Wegfall textlicher Festsetzungen (Punkte 7 und 15) neu geordnet wurde.

Anpassungen in der Begründung

- unter Punkt 4 – Korrektur der Geschossigkeit
- Ergänzung der Pflanzliste als Anlage 6 zur Begründung
- Ergänzung des Hinweises auf das neue Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg
- Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden nur noch Mittelzentren (MZ) klassifiziert. Im Entwurf der Begründung vom 20.04.2015 wurde sich noch auf den LEP 2003 bezogen mit der Bezeichnung „MZ als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum“. In der Begründung unter Punkt 3.1 erfolgt nun die redaktionelle Korrektur.
- unter Punkt 5.1.2 der Begründung – Ergänzung der Erläuterung zur Vereinheitlichung der Geschossigkeit

Zusätzliche Änderungen (neu)

1. Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – sind die dargestellten Parkflächen zu entfernen.

Begründung der Verwaltung:

Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Gebiets wurden die Anliegerstraßen einschl. Baumanpflanzungen, Zufahrten und Parkflächen realisiert. Die Kennzeichnung der Parkflächen ist allerdings zum überwiegenden Teil verwittert und somit als solche nicht mehr erkennbar. Derzeit befinden sich an deren Stelle u.a. auch Zufahrten zu den Grundstücken.

Für das gesamte Gebiet erfolgte die verkehrsrechtliche Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung kann in einer 30-km/h-Zone überall geparkt werden, ausgeschlossen sind nach STVO wie überall Engstellen und der Bereich von Zufahrten.

Mittlerweile ging beim Landratsamt eine Beschwerde eines Anliegers im Hainbuchenweg ein. Er fordert die Umsetzung des Verkehrszeichens 325.1 und 325.2 („Spielstraßenschild“) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde nun die Darstellung der Parkflächen innerhalb der Anliegerstraßen entfernt, die Planung somit an die tatsächlich bestehende Situation angepasst.

Ein verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche (keine separaten Gehwege) für den öffentlichen Verkehr bleibt auch zukünftig bestehen. Dem städtebaulichen Ziel einer beruhigten Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr wird weiterhin entsprochen.

Mit dieser Änderung erfolgte eine Klarstellung des bestehenden Widerspruchs zwischen Stadtplanung und verkehrsrechtlicher Anordnung, wobei festgestellt werden muss, dass im Bebauungsplan keine verkehrsrechtlichen Anordnungen festgesetzt werden dürfen.

Es besteht nach wie vor die Möglichkeit im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Schilder 325.1 und 325.2 („Spielstraßenschild“) aufzustellen. Dann sind allerdings auch wieder Parkflächen zu markieren.

2. Unter Punkt 21 ist folgende örtliche Bauvorschrift zur Dachfarbe zu streichen: „Die regional typische Eindeckung hat durch naturrote oder braune Ton-

bzw. Betondachdeckung oder begrünte Dächer zu erfolgen. Bei Pultdächern ist eine Metalleindeckung zulässig."

Begründung der Verwaltung:

Es gab in der Vergangenheit bereits mehrere Anfragen zur Realisierung von anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dächern, zum Teil wurden diese bereits illegal realisiert. Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes sind nicht zulässig, da es sich dabei nicht um Einzelfälle handelt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Lockerung der Festsetzungen gegeben.

3. Es sollte für alle Satteldächer eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt werden.

Begründung der Verwaltung:

Für einzelnstehende und Doppelhäuser war bisher eine maximale Dachneigung für Satteldächer von 45° festgesetzt. Für geplante Hausgruppen sollte eine maximale Dachneigung von 40° ausreichend sein. Mit vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans wurden für Baugebiete mit ursprünglich geplanten Reihenhausbauungen die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern geregelt. Die maximale Dachneigung wurde nicht angepasst. Die Vereinheitlichung der maximalen Dachneigung von 45° für alle Satteldächer ist städtebaulich vertretbar.

4. Ergänzend soll die Abgrenzung des Spielplatzes in der Planzeichnung (Knötellinie) entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten korrigiert werden (siehe Nachsendung zum letzten Bauausschuss).

Begründung der Verwaltung:

Der Spielplatz existiert in dieser Form bereits seit mehr als 15 Jahren. Im Rahmen der nachträglichen Baugenehmigung werden die Festsetzungen des BP kontrolliert und die flächenmäßige Ausdehnung sollte übereinstimmen, sonst müssen gegebenenfalls Spielgeräte versetzt bzw. abgebaut werden. Das Stemmgerät wurde aus Lärmschutzgründen bereits abgebaut.

Folgende zwei Punkte wurden ergänzend in der Sitzung des Bauausschusses am 09.05.2016 besprochen:

→ In der Aufzählung aller nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen fehlte bisher der Hinweis auf nachfolgenden Sachverhalt, der unter Punkt 4 der Begründung ergänzt wird:

Für die unter o.g. Punkt 2 genannten Punkthäuser sind Gemeinschaftsstellflächen festgesetzt. Infolge des Verkaufs des Grundstücks 2/165 ohne das bisher zugeordnete Flurstück 2/93, wurden die Festsetzungen entsprechend geändert. Für das Flurstück 2/93 wurde ebenfalls Baulandqualität durch die Erweiterung des Baufeldes festgesetzt.

→ Der auf dem Flurstück 2/93 noch festgesetzte Zufahrtsbereich ist zu entfernen.

Im Ergebnis der genannten Sitzung wurde außerdem der Punkt 5.1.4 der Begründung an die tatsächlich bestehende Parksituation des Kleingartenvereins „Leipziger Höhe e.V.“ wie folgt angepasst:

In der Kleingartenanlage „Leipziger Höhe e.V.“ standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für PKW zur Verfügung. Mittlerweile wurde das Vereinshaus abgebrochen, so dass in Verbindung mit der bereits vorhandenen Freifläche ausreichend Stellflächen geschaffen wurden. Ergänzend werden Parkmöglichkeiten im Bereich der Brücke über die B 107 am Stadtzubringer genutzt.

Geplante Terminkette:

- | | |
|-------------------------|---|
| - 06.06.2016 | Beschluss zur erneuten Offenlage des geänderten B-Plan-Entwurfs |
| - 10.06.2016 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt |
| - 18.06. bis 18.07.2016 | Erneute Offenlage des geänderten B-Plan-Entwurfs |

- 12.09.2016 Vorberatung der Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
- 10.10.2016 Abwägung und Satzungsbeschluss

Hinweis:

Die Planzeichnung einschließlich Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ liegen in der Stadtverwaltung, Rathaus, Zimmer 205 sowie zur Stadtratssitzung zur Einsichtnahme aus.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss 11.04.2016	Vorberatung ohne Abstimmung
Bauausschuss 09.05.2016	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	