

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 045/FB4/2020/1



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	15.06.2020	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.07.2020	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Wirtschaftsweg" – Aufstellungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.
2. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Eilenburg, Flur 44 und beinhaltet die Flurstücke 184, 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2, 188 und 115/22 sowie 115/17 (Straßengrundstück Wirtschaftsweg). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.
3. Der Stadtrat billigt die in der Begründung genannten Planungsziele.

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 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Schwerpunkt wird es um die Erschließung des Gebiets sowie die Ver- und Entsorgung gehen.

**3. Lage des Plangebiets**

Der geplante 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 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage zur Beschlussvorlage) 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 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 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, 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

06.07.2020 Aufstellungsbeschluss SR  
 13.07.2020 Vorberatung Billigung Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung BA  
 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

Im Bauausschuss kam die Diskussion auf, ob die Fläche nicht besser als Vorbehaltsfläche für mögliche Erweiterungen der Kita oder des Gymnasiums von der Stadt erworben werden sollte. Die Fortschreibung des Kita- und Schulkonzepts der Stadt (Stand Januar 2019), welches zuletzt im Sozialausschuss im August 2019 Erwähnung fand und den Gremien bei allen erforderlichen Maßnahmen als Grundlage und Hilfestellung zur Entscheidungsfindung dienen soll, sieht keine flächenmäßige Erweiterung der Kita oder des Gymnasiums vor. Durch den Neubau des Sebastian-Kneipp-Hortes (Inbetriebnahme Februar 2018) wurden Kapazitäten in der Kita freigelent. Durch die Sanierung und den Umbau der Kita im Jahr 2018 wurde sogar zusätzliche Kapazität geschaffen. Das Außengelände ist ausreichend groß. Mit 240 Plätzen ist die Kita bereits jetzt eine sehr große Einrichtung, so dass eine Erweiterung nicht zur Debatte steht. Für die Entwicklungsplanung des Gymnasiums ist der Landkreis Nordsachsen zuständig. Eine flächenmäßige Erweiterung des Gymnasiums ist nicht geplant. Aufgrund der Eröffnung eines neuen Gymnasiums in Bad Döben nimmt der Bedarf in Eilenburg perspektivisch sogar ab.

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

Die externen Planungskosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, werden vom Investor übernommen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	