

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 006/FB4/2021/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	08.02.2021	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	01.03.2021	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Wirtschaftsweg" – erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat hat die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ vom 14.08.2020 und dessen Begründung vom 14.08.2020 eingegangenen Stellungnahmen geprüft, macht sich die im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) genannten Abwägungsvorschläge zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat billigt den gemäß den Abwägungsergebnissen geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ vom 15.02.2021 (Anlage 2) einschließlich der Begründung vom 15.02.2021 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4a (3) S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.
  - 2.1 Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
  - 2.2 Auf Grundlage von § 4a (3) S. 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf gut drei Wochen verkürzt.

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 m<sup>2</sup>. 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.08.2020 lag gemäß Beschluss Nr. 50/2020 vom 07.09.2020 in der Zeit vom 06.10.2020 bis 12.11.2020 öffentlich aus und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2020 um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Erkenntnisse wurde der Entwurf überarbeitet. Gemäß § 4a (3) S. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und es sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Bebauungsplan nach dem Verfahren nach § 3 (2) (öffentliche Auslegung) oder § 4 (2) (Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB) geändert oder ergänzt wird.

Von der Möglichkeit, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a (3) S. 2 BauGB), wird kein Gebrauch gemacht, da hierfür der Bürger den ausgelegten Planunterlagen in zumutbarer Weise entnehmen können muss, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind und die Änderungen und Ergänzungen dafür zu umfangreich sind.

Die Möglichkeit, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden kann (§ 4a (3) S. 3 BauGB), soll hingegen genutzt werden. Die Dauer soll gut drei Wochen betragen und lässt der Öffentlichkeit, angesichts der relativ geringen Komplexität und des relativ geringen Umfangs der Planunterlagen, dennoch genug Zeit sich ausreichend mit den Planunterlagen befassen zu können.

#### **6. geplante Terminkette**

01.03.2021	Abwägung und Beschluss erneute öffentlichen Auslegung Stadtrat
30.03.2021-	
22.04.2021	erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB
10.05.2021	Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss Bauausschuss
07.06.2021	Abwägung und Satzungsbeschluss Stadtrat
25.06.2021	Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Rechtskraft

#### **Hinweise**

Folgende Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an den Planunterlagen vorgenommen. Zum Großteil waren diese Änderungen bereits zur Vorberatung im Bauausschuss in die Planunterlagen eingearbeitet. In geringem Umfang wurden nach der Vorberatung weitere Änderungen eingearbeitet.

Das Mischgebiet wurde durch eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung durchtrennt und es wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Zufahrt zu den hinteren Grundstücksbereichen der Grundstücke entlang der Puschkinstraße und zum künftigen Wohngebiet über den Wirtschaftsweg besser zu regeln. Die festgesetzten Flächen für Geh- und Leitungsrechte wurden entfernt. Die Baulinie an der Puschkinstraße wurde durch eine Baugrenze ersetzt, um mehr Spielraum zu lassen. Im südlichen Bereich des Mischgebiets wurde die Baulinie so verschoben, dass ein Abstand von drei Metern zum Wohngebiet gewahrt bleibt.

Die textlichen Festsetzungen wurden grundlegend überarbeitet. Die textliche Festsetzung zu den möglichen Nutzungen (Nr. 1) wurde umstrukturiert und klarer formuliert. Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Nr. 2), zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch (Nr. 4), zu einem Pflanzgebot (Nr. 5) und zum Abbruchzeitraum (Nr. 6) wurden neu aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen zu den Kfz-Stellplätzen und zu der Zufahrt zu den WA wurden entfernt und durch einen Hinweis bzw. zeichnerische Festsetzungen ersetzt.

Die Hinweise wurden umfangreich überarbeitet. Der Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung wurde entfernt und durch eine Festsetzung ersetzt. Der Hinweis zum Immissionsschutz wurde um einen Unterpunkt mit Bezug auf die angrenzende Kindertagesstätte und Schulsportanlage erweitert. Weitere Hinweise zur Gebäudemessung, zur rechtlichen Sicherung von Zufahrten, zu Stellplätzen, zum Brandschutz und zur Kampfmittelbelastung wurden ergänzt.

Die Begründung wurde entsprechend der Veränderungen des Bebauungsplans überarbeitet und entsprechend neuer Erkenntnisse ergänzt bzw. fortgeschrieben. Insbesondere wurde der Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser neu aufgenommen, der auf einer Baugrunduntersuchung fußt, die der Begründung nunmehr als Anlage beigefügt ist. Auch das Kapitel Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB (11.1) wurde in größerem Umfang erweitert und ein Kapitel zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (11.2) wurde neu aufgenommen.

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert bzw. in anderer Weise kenntlich gemacht. Im späteren Auslegungs- bzw. Beteiligungsexemplar werden diese Kenntlichmachungen entfernt, da aufgrund der Fülle an Änderungen und Ergänzungen nicht bestimmt werden soll, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

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	digital beteiligt
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	