

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 071/FB4/2021



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.07.2021	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.09.2021	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 57 "Wohnen am Gelbchenweg" -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der Grundstücksgemeinschaft Gebrüder Gaebel vom 16.04.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für individuellen Wohnungsbau im Bereich zwischen Gelbchenweg und B 107 vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats möchten die o.g. Investoren die prinzipielle Zustimmung der Stadt zur Entwicklung des Gebiets zur Abrundung der bereits vorhandenen individuellen Wohnbebauung am Gelbchenweg.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich, womit hier nach § 35 BauGB keine Wohnbebauung möglich ist. Jedoch handelt es sich hier nicht um offene Landschaft, sondern eine Restfläche zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Bundesstraße B 107. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich teils als Grünfläche und teils als Gehölzfläche dargestellt, deshalb muss der FNP parallel geändert werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- aufgrund der Nähe zur B 107 ist Lärmschutz unumgänglich
- die geplante Erschließung des Plangebiets soll über ein Grundstück des Bundes erfolgen, auf dem Ausgleichsmaßnahmen für die B 107 realisiert wurden
- für den Eingriff ist an anderer Stelle Ausgleich zu erbringen

3. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Stadtteils Berg in der Flur 15 der Gemarkung Eilenburg und beinhaltet die Flurstücke 1/44 und 1/45. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 107, für die der seit 11.03.1994 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 12 „B 107n – Ortsumgehung“ aufgestellt wurde. Südlich schließt sich die Zufahrt zur B 107 an, östlich und nördlich Einfamilienhausbebauung. Die Fläche umfasst etwa 6.000 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage zur Beschlussvorlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung 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 Integration in ein bestehendes Wohngebiet und die Nähe zur Nahversorgungslage Bergstraße sowie zu zwei Grundschulen gut für eine Wohnnutzung geeignet. Angedacht sind maximal 6 Einfamilienhausgrundstücke, die über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, ausgehend vom nördlichen Gelbchenweg verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

5. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das normale Verfahren nach BauGB anzuwenden, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Eine konkrete Terminkette kann derzeit noch nicht benannt werden.

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

Die Planungskosten werden von einem Investor übernommen, mit dem nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch geschlossen wird.

Die Erschließungskosten werden von einem Investor übernommen, mit dem vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch geschlossen wird.

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