

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 011/FB4/2022/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.02.2022	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.03.2022	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 60 "Wohnpark Muldenaue" – Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der UK-Projekt GmbH vom 30.11.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) im Bereich des seit 15.10.1999 rechtskräftigen B-Plans Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ – einschließlich Ergänzung vom 15.08.2011 zum Thema Überschwemmungsgebiet – vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats möchte der Investor die prinzipielle Zustimmung der Stadt zur Entwicklung des Gebiets als Wohnbaufläche mit entsprechender Infrastruktur, wie Kindertagesstätte und Altenpflegeeinrichtung.

2. Planungserfordernis

Für das Plangebiet besteht der unter Punkt 1 genannte B-Plan. Von der ursprünglich geplanten Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu einem kleineren Gewerbegebiet mit Gewerbeeinrichtungen, welche die nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche und südlich angrenzenden Wohngebiete nicht stören sollten, wurden nur Nachnutzungen der vorhandenen Gewerbehallen umgesetzt. Zeitweise waren dort Fitness-Studios, KFZ- bzw. auch ein Hausmeister-Service ansässig. Die im B-Plan geplante innere Erschließungsstraße wurde nicht realisiert.

Derzeit befinden sich im westlichen Plangebiet Gebäude eines Baustoffhandels und einer Spielothek.

Bei der Aufstellung des B-Plans sind u. a. folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets der Mulde und Hochwasserschutz,
- Berücksichtigung der nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft,
- Prüfung der Altlastenproblematik hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt, weshalb der FNP parallel geändert werden muss.

3. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ernst-Mey-Straße, der inoffiziellen Umgehungsstraße für den Stadtteil Eilenburg-Ost. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt eine im FNP dargestellte Ausgleichsfläche an, nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ und östlich der Südausläufer der Photovoltaikanlage Oberförsterwerder.

Ergänzend zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 (Lageplan = Anlage 1 zur Begründung zur Beschlussvorlage) will der Investor die kommunalen Flurstücke 4/6 und 4/11 der Flur 42, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat, dazu erwerben. Außerdem sollen die beiden, jetzt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden vorhandenen Wohngrundstücke (Flurstücke 2/19 und 2/20 der Flur 42, Gemarkung Eilenburg) in den B-Plan einbezogen werden, um deren Bestand auch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern und gegebenenfalls Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Das wesentliche Ziel des B-Plans ist die städtebauliche Neuordnung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem B-Plan werden planungsrechtliche 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 aufgrund seiner Lage in landschaftlich schöner Gegend gut für eine Wohnnutzung geeignet. Angedacht sind Einfamilienhausgrundstücke und Mehrgeschosswohnungsbau, welche

über neu anzulegende Erschließungsstraßen, ausgehend von der Uferstraße, verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

Der Bestand der im Überschwemmungsgebiet der Mulde befindlichen Gewerbegrundstücke soll im Rahmen der Planung berücksichtigt werden, eine Weiterentwicklung ist aufgrund der Lage eher ausgeschlossen.

5. Verfahren

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

Anlage

Lageplan

Anlagen zur Begründung zur Drucksache

Anlage 1 – Lageplan BP Nr. 24

finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden vom Investor übernommen, mit dem nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch geschlossen wird.

Auch die Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Die entsprechende Regelung erfolgt ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (Erschließungsvertrag). Dieser liegt vor Satzungsbeschluss vor.

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