

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 021/FB4/2022/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.03.2022	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.04.2022	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 59 "Wohnbebauung Neue Welt" -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Wohnbebauung Neue Welt“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der JR Heimdall Invest GmbH vom 16.02.2022 zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für das noch im Eigentum der Franken-Mineral- und Heilbrunnen – Betriebe Hufnagel GmbH & Co. KG in Neustadt an der Aisch (ehemaliges Getränkewerk Köhler) befindliche Grundstück vor. Der Investor will das Grundstück erwerben und möchte mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats die prinzipielle Zustimmung der Stadt zur Entwicklung des Gebiets als Wohnbaufläche.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt bereits seit etlichen Jahren brach. Die ursprüngliche Nutzung als Getränkewerk wurde nach der Wende aufgegeben; die Gebäude wurden zurückgebaut. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Brunnenhäuser für Mineralwasser-Quellen, die heute noch aktiv sind und auf die ursprüngliche Nutzung des Plangebiets hinweisen.

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

- Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung des Gebiets und angrenzender Wohngrundstücke
- Berücksichtigung der südwestlich angrenzenden Schutzwaldflächen
- Berücksichtigung und Sicherung der Mineralwasserbrunnen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan ist somit aus dem FNP abgeleitet.

3. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6/4, 6/3, 7/2, 8/2, 111/7 und teilweise 112/6 der Flur 20 in der Gemarkung Eilenburg und befindet sich nördlich der Degenkolbstraße. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Flurstück 123/6 der Flur 20, Gemarkung Eilenburg an, nördlich die Straße Neue Welt und östlich Teile der vorhandenen Zufahrt in das Gebiet. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Das wesentliche Ziel des B-Plans ist die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Allgemeines Wohngebiet. Mit dem B-Plan werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von rund 40 Wohneinheiten und deren Nebenanlagen geschaffen. Es bedarf der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut für eine Wohnnutzung geeignet. Angedacht sind Einfamilienhäuser in Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhaushausform. Die Erschließung erfolgt über den Röhrenweg und die Straße Neue Welt, die entsprechend erweitert und ausgebaut werden soll. Weiterhin ist ein Gemeinschaftsplatz, der auch einen Spielbereich beinhalten kann, geplant. Ein Regenrückhaltebecken dient der Entsorgung der Niederschlagswässer, da eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit bzw. des anstehenden Grundwassers nicht möglich ist.

5. Verfahren

Es handelt sich bei dem aufzustellenden B-Plan um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, für den das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 BauGB angewendet werden kann. Das Verfahren kann wie folgt vereinfacht werden:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine konkrete Terminkette kann derzeit noch nicht benannt werden.

Anlage
Lageplan

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

Aus dem Aufstellungsbeschluss selbst ergeben sich noch keine finanziellen Auswirkungen. Alle Planungskosten werden vom Investor übernommen, mit welchem nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch geschlossen wird.

Spätestens vor Satzungsbeschluss wird ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen, in dem geregelt wird, dass der Investor sämtliche Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernimmt. Es ist geplant die neuen Erschließungsstraßen öffentlich zu widmen und in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt zu überführen.

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



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

BP Nr. 59 "Wohnbebauung Neue Welt"

Lageplan

Anlage zur Drucksache Nr. 021/FB4/2022/1

A4 / Maßstab: 1:1950

erstellt am: 16.03.2022

erstellt durch: FB 4, Schmidt

Copyright

- Stadtverwaltung Eilenburg
- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Eilenburg

