

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 008/FB4/2023



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.02.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.03.2023	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Mischgebiet Schloßberg"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“ einzuleiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan (Anlage) ersichtlich.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Die Ärztehaus am Schlossberg GmbH stellte mit Schreiben vom 08.02.2023 den Antrag, den vorhandenen **Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“** aus dem Jahr 2014 zu ändern, um das Ärztehaus auch mit einem höheren Anteil Wohnnutzung realisieren zu können.

2. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Entwicklung einer Mischbaufläche beabsichtigt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung sollte auf der Fläche des zukünftigen Ärztehauses liegen, während im übrigen Plangebiet individueller Wohnungsbau entstehen sollte. Die Wohnbaunutzung in Form von zehn Einfamilienhäusern wurde bereits realisiert, während das geplante Ärztehaus bisher aus verschiedenen Gründen noch nicht umgesetzt wurde.

Mit dem nun vorliegenden Konzept des Investors soll ein dreigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen untergeordneten Staffelgeschoss entstehen. Im Erdgeschoss sind zwei Arztpraxen, ein Sanitätshaus und eine Apotheke, im 1. Obergeschoss eine Kurzzeitpflege, im 2. Obergeschoss elf Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie im Staffelgeschoss fünf Wohn-Appartements vorgesehen. Eine überwiegend gewerbliche Nutzung in Form von Arztpraxen, wie ursprünglich geplant, ist aus Sicht der Investoren nicht mehr realistisch. Mit diesem neuen Nutzungsmix ist der Charakter eines Mischgebiets im Gesamtplangebiet nicht mehr erreichbar. Das Gebiet wird dann von einer beherrschenden Wohnnutzung geprägt, was der Festsetzung als Mischgebiet widerspricht.

Im vorliegenden Antrag wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei den geplanten Einrichtungen der Kurzzeitpflege und dem betreuten Wohnen Balkone als normaler Komfort anzusehen sind und auch entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt werden sollten.

Somit wurde der Antrag gestellt, dass abweichend von der Definition untergeordneter Bauteile nach § 6 SächsBO Balkone bis max. 1,5 m hervortreten können und diese bis zur Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen.

3. Planziel

Das wesentliche Planziel besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Konzeptes der Ärztehaus am Schlossberg GmbH. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines **Urbanen Gebiets** gemäß § 6a BauNVO, in dem kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich ist. Da der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ erst im Jahr 2017 in die BauNVO eingeführt wurde, konnte er im Aufstellungsverfahren nicht herangezogen werden.

Es erfolgt außerdem die Prüfung, inwiefern die Zulässigkeit von Balkonen in der beantragten Form im Bebauungsplan Berücksichtigung finden kann.

4. Verfahren

Es handelt sich bei vorliegender Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Aufstellung bzw. Änderung dieser Planungen kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nur einstufig erfolgen und auf die sonst übliche Umweltprüfung und damit den Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Entscheidung zur Wahl des Verfahrens obliegt hierbei der Gemeinde. Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Zeit- und Kostenersparnis die Anwendung des verkürzten Verfahrens.

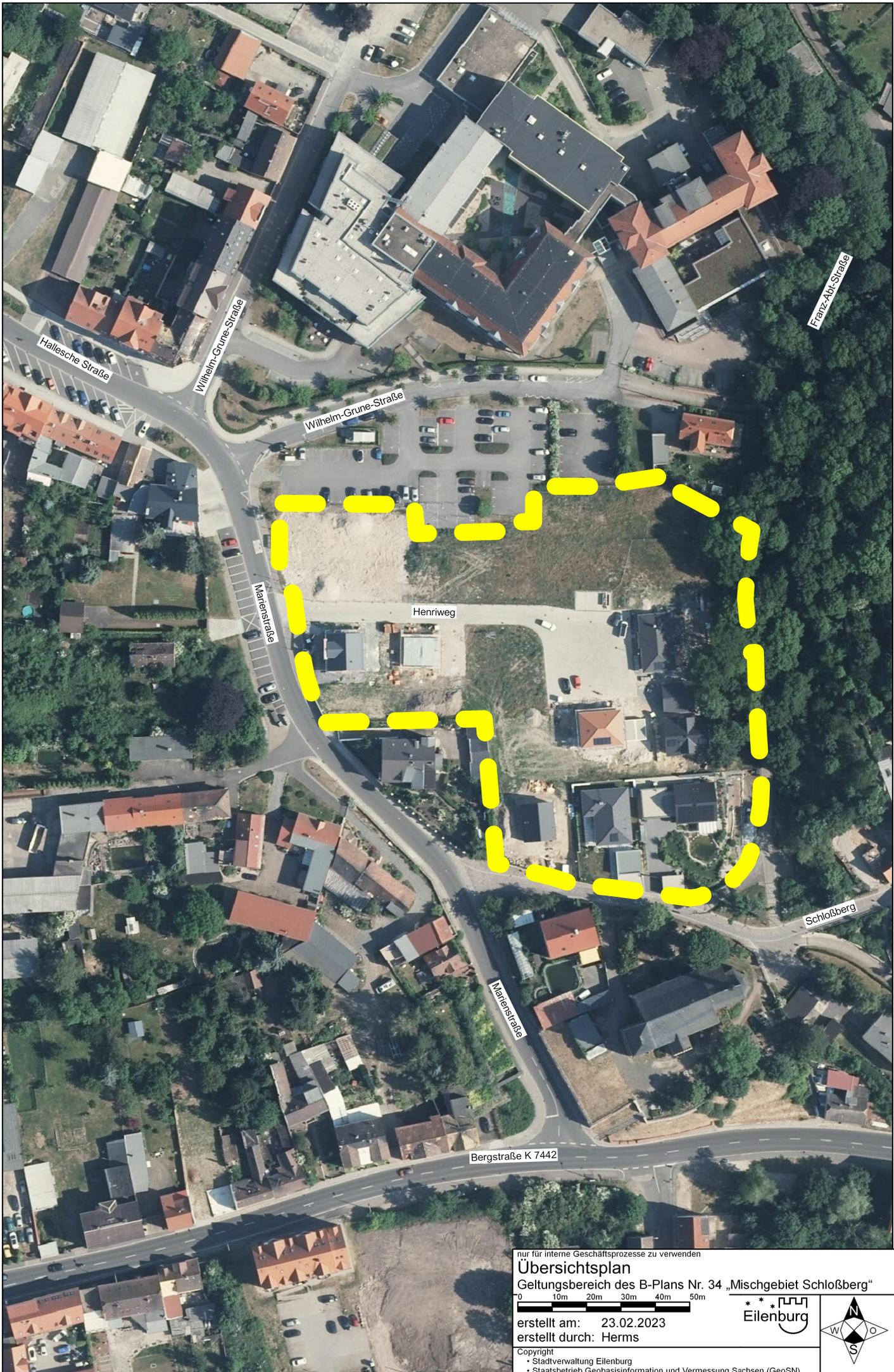
Stadtrat - Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1 – Antrag der Ärztehaus am Schlossberg GmbH vom 08.02.2023

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

Die Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplans werden vom Investor beauftragt. Das Verfahren wird bei der Stadtverwaltung geführt. Zur Übernahme aller mit der Planung verbundenen Kosten wird zwischen der Stadtverwaltung und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Dies erfolgt nach Beschlussfassung zur Einleitung des Änderungsverfahrens.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



Hallesche Straße

Wilhelm-Grüne-Straße

Wilhelm-Grüne-Straße

Franz-Abt-Straße

Marienstraße

Henriweg

Schloßberg

Marienstraße

Bergstraße K 7442

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

Übersichtsplan

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“

0 10m 20m 30m 40m 50m

erstellt am: 23.02.2023

erstellt durch: Herms

Copyright

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

