

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 039/FB4/2023/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.06.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	03.07.2023	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Mischgebiet Schloßberg" – Billigung und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Mischgebiet Schloßberg" vom 31.05.2023 (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 31.05.2023 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Schober

1. Stellvertreterin des Oberbürgermeisters

Problembeschreibung/Begründung:**Planungsstand**

Der Stadtrat hat am 06.03.2023 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) einzuleiten (Beschluss Nr. 12/2023). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 am 30.03.2023.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Da die Erläuterungen dazu bereits Bestandteil der Drucksache Nr. 008/FB4/2023 waren, wird hier nur kurz darauf eingegangen.

Anlass für die Änderung des B-Plans war der Antrag der Ärztehaus am Schlossberg GmbH vom 08.02.2023, um am Standort des ursprünglich geplanten Ärztehauses eine Bebauung mit einem höherem Anteil Wohnnutzung realisieren zu können.

Mit dem derzeitigen Konzept des Investors soll ein dreigeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen, aber untergeordneten Staffelgeschoss entstehen. Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt unter der Höhe des Krankenhauskomplexes. 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 würde dann von einer beherrschenden Wohnnutzung geprägt sein, was der Festsetzung als Mischgebiet widerspricht.

Geplante Änderungen

- Änderung der bisherigen Festsetzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO. Auch hier ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe möglich, aber kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich.
- für alle geplanten Einrichtungen der Kurzzeitpflege und des betreuten Wohnens sollen Balkone planungsrechtlich berücksichtigt werden. Diese sollen nun bis zur Hälfte der Breite der jeweiligen Außenfassade zulässig sein.
- entsprechende Aktualisierungen der Begründung zum B-Plan

Verfahren

Mit Beschluss des Stadtrats zur Einleitung des Änderungsverfahrens vom 06.03.2023 wurde außerdem festgelegt, dass der als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellte B-Plan auch entsprechend geändert wird und somit das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet wird.

Voraussichtliche Terminkette:

- 20.07.2023 Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt
- 28.07. bis 07.09.2023 Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs
- 16.10.2023 Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
- 06.11.2023 Abwägung im Stadtrat (gegebenenfalls auch Satzungsbeschluss)

Unterlagen:

Anlage 1 – Entwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“
(Planzeichnung vom 31.05.2023)

Anlage 2 – Entwurf der Begründung vom 31.05.2023 zur 1. Änderung des B-Plans

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

Zur Übernahme aller mit der Planung verbundenen Kosten durch den Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt geschlossen.

Die Planungsleistungen zur Änderung des B-Plans wurden vom Investor beauftragt.

Der Satzungsbeschluss wird erst in den Stadtrat eingebracht, wenn ein Erschließungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen worden ist. In dem Vertrag wird geregelt, dass alle mit der Erschließung des Gebiets verbundenen Kosten von Investor getragen werden.

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