

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 045/FB4/2023



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

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 61 "Wurzener Platz" – Beschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 1) für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 61 „Wurzener Platz“.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Stadtrat hat am 08.05.2023 für das nachfolgend genannte Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 62 „Wurzener Platz“ beschlossen (Beschluss Nr. 22/2023). Der geplante Geltungsbereich befindet sich in Eilenburg-Ost in der Flur 47 der Gemarkung Eilenburg. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Jysk-Markt, die Straße und der Platz vor dem Wohnblock Wurzener Straße 9-12, die Flächen der ehemaligen Brauerei und des Action-Marktes, der Garagenhof Brauereiplatz, die Staatsstraße 11 (Torgauer Landstraße Wurzener Platz/Wurzener Landstraße) sowie die Kreisstraße 7442 (Ziegelstraße/Wurzener Platz). Die Fläche umfasst ca. 30.000 m². In gleicher Sitzung wurde auch die Satzung über die Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 61 beschlossen. Dieser Beschluss muss aufgrund eines Formfehlers (die Ankündigung der Beschlussfassung war nicht Bestandteil der im Amtsblatt veröffentlichten Tagesordnung für die Stadtratssitzung am 08.05.2023) wiederholt werden.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

1. Der Wurzener Platz stellt einen ungünstigen Verkehrsknotenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer dar. Das Gelände der ehemaligen Victoria- bzw. Feldschlösschen Brauerei und des angrenzenden Garagenhofs ist von einer komplizierten Erschließung und städtebaulichen Unordnung geprägt. Zugleich prägen die erhaltenen, weithin sichtbaren Brauereigebäude das Stadtbild rund um den Wurzener Platz. Im Zusammenhang mit dieser Situation und einem Bauantrag zur Bebauung des Brauereigeländes ist eine Überplanung und Ordnung des Gebietes erforderlich, um perspektivisch die Verkehrsführung und Grundstückerschließung zu verbessern und die städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

Gemäß des o. g. Bauantrags sollen alle Gebäude der ehemaligen Brauerei auf den Flurstücken 63/7 und 63/14 abgerissen werden, um stattdessen drei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die noch erhaltenen Reste der ehemaligen Brauerei von 1888 sind ortsgeschichtlich wertvoll und für die städtebauliche Rahmung des Wurzener Platzes von hoher Bedeutung. Trotz fehlendem Denkmal-Status ist eine Erhaltung zumindest von Teilen des historischen Ensembles notwendig, um den Charakter des Wurzener Platzes auch in seiner Funktion als Stadteingang zu wahren. Alle anderen Gebäude im Umfeld sind teilweise stark zurückgesetzte, belanglose Zweckbauten, von denen keine positive Prägung des Platzes ausgeht.

Daher soll die Raumkante der ehemaligen Brauerei erhalten und am Garagenhof neu geschaffen werden. Der mittlere, höhere Gebäudeteil der früheren Brauerei soll unbedingt bestehen bleiben, um die historische Anmutung zu wahren. An dessen beiden Seiten kann eine neue Bebauung anschließen, sodass das historische städtebauliche Ensemble und damit auch die vorhandene Raumkante bestehen bleiben.

Für den Standort der ehemaligen Brauerei und den angrenzende Action-Markt sowie den Garagenhof muss die Erschließung geklärt und ggf. neu geordnet und gesichert werden.

2. Für den Verkehrsknoten Wurzener Platz und die einbindenden Straßen muss eine verbesserte Verkehrsführung gefunden werden, die nicht nur den Anforderungen des übergeordneten Straßenverkehrs auf der Staats- und Kreisstraße (S 11, K 7442), sondern auch den Bedürfnissen und Querungsbedarfen des Fußgänger- und Radverkehrs entspricht. Die derzeitige Form und Verkehrsführung stammt noch aus der Zeit, als die Fernverkehrsstraße dort entlangführte. Seit der Inbetriebnahme der neuen B 87 ist die Verkehrsbedeutung des Wurzener Platzes gesunken und die derzeit vorhandene flächenintensive Verkehrsführung ist deutlich überdimensioniert. Für Fußgänger und Radfahrer, zu denen u. a. auch Schulkinder zählen, ist das Queren der verschiedenen Abzweige beschwerlich und teilweise gefährlich. Es gibt unübersichtliche Situationen und verkehrswidriges Verhalten, was durch eine große Zahl von Verkehrsgeländern unterbunden werden soll.

Ziele des Bebauungsplans

Ziele der Planung sind eine geordnete Bebauung und Erschließung der Konversionsflächen, die Lösung von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und eine übersichtliche Gestaltung des Verkehrsknotens Wurzener Platz, die insbesondere Verbesserungen für den Fußgänger- und Radverkehr mit sich bringt. Die bestehende Raumkante der Bestandsgebäude am Wurzener Platz 1-4 und der zentrale, stadtbildprägende Gebäudeteil der ehemaligen Brauerei sollen erhalten bleiben. Der Garagenhof soll sich zukünftig als Fläche für Wohnbebauung und Stadtgrün entwickeln.

Da sich im Plangebiet zwei größere Einzelhandelsgeschäfte (JYSK, action) befinden, sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Betrachtungen zur Einzelhandelsproblematik auf der Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Das Konzept soll im 2. Quartal 2023 vorliegen.

Veränderungssperre

Mit dem o. g. Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 61 „Wurzener Platz“ und der Gewissheit über die zukünftigen Planziele hat die Stadt die Möglichkeit, zur Sicherung dieser Ziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu verabschieden. Die Veränderungssperre soll für die Dauer von zwei Jahren gelten.

Im Zeitraum der Veränderungssperre sind bauliche Vorhaben, wie Umbaumaßnahmen, Neubauten und Abrissarbeiten nicht mehr zulässig. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben. Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich für in Ordnung befunden wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre begonnen hätte werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte werden dürfen. Auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre. Ebenso ist die in dem entsprechenden Umfang ausgeübte Nutzung unantastbar, nicht aber die Aufnahme oder Verstärkung einer zulässigen Nutzung. Eigentumsrechtliche Veränderungen wie der Grundstücksverkauf, die Belastung des Grundstücks oder die Bestellung von Erbbaurechten sind von der Veränderungssperre nicht betroffen. Ausnahmen, die mit den Planzielen vereinbar sind, sind zulässig.

Anlage

Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre vom 02.06.2023

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

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

Satzung der Großen Kreisstadt Eilenburg (ENTWURF)

über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Wurzener Platz“ nach § 14 und § 16 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat aufgrund § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705), und der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Wurzener Platz“ in seiner Sitzung am 03.07.2023 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 03.07.2023 beschlossen, für ein Quartier im Umfeld des Wurzener Platzes den B-Plan Nr. 61 „Wurzener Platz“ aufzustellen. Der geplante Geltungsbereich befindet sich in Eilenburg-Ost in der Flur 47 der Gemarkung Eilenburg. Innerhalb des Plangebiets befinden sich der Jysk-Markt, die Straße und der Platz vor dem Wohnblock Wurzener Straße 9-12, die Flächen der ehemaligen Brauerei und des Action-Marktes, der Garagenhof Brauereiplatz, Teile der Staatsstraße 11 (Torgauer Landstraße/Wurzener Platz/Wurzener Landstraße) sowie die Kreisstraße 7442 (Ziegelstraße/Wurzener Platz). Die Fläche umfasst ca. 30.000 m².

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über das im Lageplan (Anlage) gekennzeichnete Gebiet.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

- 1) Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- 2) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt oder baurechtlich genehmigt wurden, sind Vorhaben, von denen die Stadt Eilenburg nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der unter § 1 genannte B-Plan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung an.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eilenburg, 02.06.2023

Scheler
Oberbürgermeister

Siegel



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur DS-Nr. 045/FB4/2023
BP Nr. 61 "Wurzen Platz" - Lageplan

A4 / Maßstab: 1:2500
erstellt am: 02.06.2023
erstellt durch: SV EB, FB 4, Schmidt

Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

