

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 044/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: Bebauungsplan Nr. 63 "Am Plan" – Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 "Am Plan".
Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

1. Planungsanlass

Im Osten Eilenburgs, westlich des FEZ gelegen, befindet sich ein städtebaulich ungeordneter Bereich, der eine Mischung aus unterschiedlichem, teils störendem Gewerbe, Wohnen, Lagerhallen, Schrottimmobilien und größeren unbebauten Flächen beinhaltet. Erschlossen wird der Bereich von Süden über die Torgauer Landstraße und die Straße Am Plan und von Norden über die Sprottaer Landstraße. Die westliche Begrenzung bildet der Gleiskörper der Bahnstrecke Pretzsch–Eilenburg, östlich grenzt Wohnbebauung und das FEZ-Gelände (Freibad, Camping- und Wochenendplatz) an. Aktuell sind insgesamt drei Bauanträge mit unterschiedlichen Vorhaben vom Wohnen bis zu gewerblichen Nutzungen beim Bauordnungsamt eingereicht worden, die vor dem Hintergrund dieser ungeordneten Situation konfliktträchtig sind. Daher ist eine Überplanung des Gebiets erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken und Konflikte zwischen konkurrierenden Nutzungen zu lösen.

2. Planungserfordernis

Innerhalb des Plangebiets gab es in den 1940er Jahren eine Polizeischule für Nachrichtenwesen und ein Lager des Reichsarbeitsdienstes. Nach dem Ende des II. Weltkriegs dienten die unbeschädigten Baracken den zu tausenden obdachlos gewordenen Einwohnern Eilenburgs sowie Flüchtlingen aus den deutschen Ostgebieten als Wohnstätte. Später wurde das Gebiet überwiegend landwirtschaftlich und gewerblich genutzt (VEB Fleischkombinat Delicata, VEB Geflügelwirtschaft, VEB Getreidewirtschaft, Kartoffellager, VEB Bau, Agroprojekt). Von diesen früheren Nutzungen sind einige Gebäude noch erhalten und werden teilweise noch genutzt (z. B. Landhandel Glesien GmbH). Andere stehen leer und verfallen oder wurden zwischenzeitlich abgerissen. Im nördlichen Teil an der Sprottaer Landstraße wurde nach der Wende ein Autohaus und ein Fachmarkt für Raumausstattung angesiedelt. Hier sind auch noch größere Brachflächen mit überwiegend ruinösen Gebäuden vorhanden. Eine ausreichende öffentliche Verkehrserschließung für die innenliegenden Bereiche ist nicht vorhanden. Im südlichen Teil an der Torgauer Landstraße / Am Plan befindet sich ein Lager für landwirtschaftliche Produkte, das als störender Gewerbebetrieb einzustufen ist. Daneben sind hier auch sogenannte nichtstörende Gewerbebetriebe ansässig sowie einzelne Wohngebäude und Brachflächen zu finden. Etwa in der Mitte des Plangebiets gelegen sind zehn Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern (Am Plan 1-10).

Das Gesamtgebiet ist planungsrechtlich als „Gemengelage“ einzustufen. Dies bedeutet, dass hier ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen anzutreffen ist, die sich in der einen oder anderen Hinsicht gegenseitig beeinträchtigen. Durch den Bebauungsplan zu lösende Konflikte bestehen insbesondere auf Grund von Beeinträchtigungen einerseits der Wohnnutzung durch Immissionen und andererseits der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die schutzbedürftige Wohnnutzung. Auch Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Freizeit- und Erholungszentrum sind zu betrachten.

Knapp ein Fünftel des Plangebiets – Verkehrsflächen inbegriffen – befinden sich im Eigentum der Stadt.

3. Lage des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich (Anlage – Lageplan) befindet sich in Eilenburg-Ost. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die Sprottaer Landstraße, die westliche der Gleiskörper der Bahnstrecke Pretzsch–Eilenburg, die südliche die Torgauer Landstraße. Nordöstlich grenzt Wohnbebauung und östlich das FEZ-Gelände an. Die Fläche umfasst ca. 18,5 ha.

4. Planungsziel

Ziele der Planung sind eine geordnete Bebauung und Erschließung des Gebiets sowie die Lösung von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Die Entwicklung des Gebiets wird auch im Zusammenhang mit einer möglichen verstärkten touristischen Entwicklung des Kiesees betrachtet. Es sind dabei auch zwei getrennte Planverfahren denkbar. Dabei wäre der nördliche Teil wohl eher im Zusammenhang mit der

touristischen Nutzung zu sehen; der südliche Teil hinsichtlich der konkurrierenden Gewerbe- und Wohnnutzung hätte hingegen mehr Ordnungsbedarf. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke werden eingeladen, um möglichst eine Annäherung der privaten und öffentlichen Entwicklungsziele zu erreichen.

5. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das normale Verfahren nach § 30 BauGB anzuwenden, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Eine konkrete Terminkette kann derzeit noch nicht benannt werden.

6. Zurückstellung von Baugesuchen / Veränderungssperre

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss kann die Bearbeitung von Baugesuchen zu Vorhaben, die einer Durchführung der Planung entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren würden, für längstens ein Jahr zurückgestellt werden. Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt zudem die Möglichkeit, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Anlage

Lageplan

finanzielle Auswirkungen

ja

nein

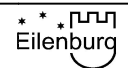
Aus dem Aufstellungsbeschluss selbst ergeben sich noch keine finanziellen Auswirkungen. Kosten entstehen erst bei einer nachfolgenden Beauftragung von Planungsbüros und Gutachtern.

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



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur DS Nr. 044/FB4/2023/1
 BP Nr. 63 "Am Plan" (Lageplan - gelbe Strichlinie)

A4 / Maßstab: 1:3000
 erstellt am: 21.06.2023
 erstellt durch: SV EB, FB 4, Schmidt



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

