

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 061/FB4/2023/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.08.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.09.2023	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Billigung und Offenlagebeschluss B-Plan Nr. 57 "Wohnen am Gelbchenweg"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 "Wohnen am Gelbchenweg" vom 30.08.2023 (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 30.08.2023 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 5 Wochen öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass und -ziel**

Bei dem ca. 6.500 m² großen Plangebiet, welches im Nordosten des Stadtteils Berg liegt, handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich durch den Bebauungsplan (B Plan) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO weiterentwickeln soll. Durch die Integration in ein bestehendes Wohngebiet und die Nähe zu, Einkaufsmöglichkeiten sowie zu zwei Grundschulen ist diese gut für eine Wohnnutzung geeignet. Es sind nun 7 statt ursprünglich 6 Einfamilienhausgrundstücke geplant, die über eine neu anzulegende private Erschließungsstraße, ausgehend vom nördlichen Gelbchenweg verkehrstechnisch erschlossen werden sollen.

2. Verfahren

Am 06.09.2021 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des B-Plan-Verfahrens. Im Mai 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Als Anlagen zum Entwurf der Begründung zum B-Plan-Vorentwurf lagen auch ein Geotechnischer Bericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung sowie eine Stellungnahme zu einer möglichen Geräuschbelastung vor. Von Seiten der Behörden erfolgten Hinweise und Einwände unter anderem zur Erschließung, Regenwasserentsorgung und zu Umweltbelangen, welche Abstimmungen zu möglichen Lösungen als auch die Beauftragung weiterer Gutachten erforderlich machten. Erschwerend stellte sich heraus, dass auf einer Teilfläche des Plangebiets durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr im Zuge des Baus der Bundesstraße 107 Ausgleichspflanzungen getätigt wurden, die im B-Plan Nr. 12 „B 107 neu“ an dieser Stelle nicht festgesetzt waren und nun ersetzt werden müssen. Außerdem gestaltete sich die Suche nach geeigneten Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Ausgleichspflanzungen) schwierig.

Auswertung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die von Seiten des Landratsamtes Nordsachsen (LRA NoS) gegebenen Hinweise zum Umfang des Umweltberichts sowie die folgenden Hinweise und Einwände wurden bei der Fortführung der Planung berücksichtigt:

→ Im Artenschutzgutachten vom 01.07.2023 (Büro TerraTypica) wurden Vorkommen von Vogelbrut, Zauneidechsen und Fledermäuse betrachtet und festgestellt, dass die untersuchten Tierarten durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gefährdet sind. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden im B-Plan-Entwurf bzw. im Umweltbericht aufgeführt und sichern somit die Lebensraumstruktur.

→ Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgte der Hinweis, dass neu zu errichtende Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so angebracht werden sollen, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§41a BNatSchG).

→ Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurden im B-Plan kenntlich gemacht.

→ Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum überschritten, daher bedarf es einer Abwägung durch die Stadt, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

→ Aus denkmalpflegerischer Sicht liegt das Plangebiet im archäologischen Relevanzbereich, daher sind Voruntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahme und der Erschließung erforderlich. Darauf wird in den Entwurfsunterlagen hingewiesen.

→ Die untere Wasserbehörde fordert Lösungen der Regenwasserentsorgung. Neben der Versickerung von Niederschlagswasser sind weitere oder kombinierte Entsorgungslösungen herzuleiten. Der geotechnische Bericht wurde korrigiert und diesbezüglich fortgeschrieben und auch hinsichtlich der aktuelleren Ausgangsdaten zur Bemessung von Versickerungsanlagen angepasst.

→ Auch das LfULG forderte ein, dass in den Unterlagen zum B-Plan die Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und das Abfließen des Wassers über die Oberfläche in benachbarte Grundstücke und zu den Gebäuden zu verhindern ist. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

→ Die Forderungen des AZV zur Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke wurden berücksichtigt. Eine Einleitung des *Niederschlagswassers* in das Kanalnetz ist nicht möglich, daher muss für jedes Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellt werden, um geeignete Lösungen zu erarbeiten. Das anfallende *Schmutzwasser* kann in das vorhandene Abwassernetz im Gelbchenweg eingeleitet werden. Da die Erschließung des Gebietes über eine Privatstraße erfolgt, wird die Abwasserleitung zukünftig nicht vom AZV betrieben, sodass ein Übergabeschacht zu errichten ist. Die Begründung zum B-Plan wurde entsprechend ergänzt.

Auswertung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Eine Informationsveranstaltung wurde am 25.05.2023 durchgeführt.
Die vorgebrachten Fragen und Hinweise hatten keinen Einfluss auf den Entwurf.

Geplante Terminkette:

04.09.2023	Offenlagebeschluss im Stadtrat
14.09.2023	Öffentliche Bekanntmachung
21.09. bis 26.10.2023	Offenlage
13.11.2023	Vorberatung der Abwägung im Bauausschuss
04.12.2023	Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Anlagen zur Drucksache:

Anlage 1 - B-Plan-Entwurf vom 30.08.2023
Anlage 2 - Entwurf der Begründung vom 30.08.2023 mit dem Entwurf des Umweltberichts vom 18.08.2023.

Hinweis:

Die Originale der Anlagen 1 und 2 sowie alle Anlagen zur Begründung können in der Stadtverwaltung, Rathaus, Zimmer 205, sowie zur Stadtratssitzung eingesehen werden.

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Auswertung der Stellungnahmen

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

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 1 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	