

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 071/FB4/2023/1



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	11.09.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	09.10.2023	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des  
Bebauungsplans Nr. 61 "Wurzener Platz"

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 „Wurzener Platz“ für das Vorhaben:

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Teilabbruch der Bestandsgebäude

auf dem Grundstück Gemarkung Eilenburg, Flur 47, Flurstück 63/7, 63/13 und 63/14.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:****1. Planungsstand**

Folgende Punkte führten zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 61 „Wurzener Platz“ (Beschluss Nr. 22.05.2023 vom 08.05.2023) bzw. zur Verabschiedung der Veränderungssperre über den genannten Bebauungsplan (Beschluss Nr. 31/2023 vom 03.07.2023), Rechtskraft der Satzung am 20.07.2023 (Anlage 1).

Aufgrund eines Bauantrags vom Dezember 2022 sollten alle Gebäude der ehemaligen Victoria- bzw. Feldschlösschen Brauerei (gegründet 1888) an der Wurzener Landstraße (Flurstücke 63/7 und 63/14) abgerissen und stattdessen drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Trotz fehlendem Denkmal-Status werden die noch erhaltenen Reste der ehemaligen Brauerei als ortsgeschichtlich wertvoll und für die städtebauliche Rahmung des Wurzener Platzes als bedeutsam angesehen. Der Abriss kann nicht verhindert werden, aber als städtebauliche Zielstellung sollte zumindest ein Teil des historischen Ensembles sowie die raumgebende Kante zur Wahrung des Charakters des Wurzener Platzes auch in seiner Funktion als Stadteingang erhalten werden.

Der Wurzener Platz stellt zudem einen ungünstigen Verkehrsknotenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer dar. Das Gelände der ehemaligen Brauerei mit einem Discounter auf einem Hinterliegergrundstück sowie des angrenzenden Garagenhofs ist von einer komplizierten Erschließung und städtebaulichen Unordnung geprägt. Es ist eine Überplanung und Ordnung des Gebietes erforderlich, um perspektivisch die Verkehrsführung und Grundstücksererschließung zu verbessern und die städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

**2. Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre gilt zunächst für die Dauer von zwei Jahren. Im Zeitraum der Veränderungssperre sind bauliche Vorhaben, wie Umbaumaßnahmen, Neubauten und Abrissarbeiten nicht mehr zulässig. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben. Ausnahmen, die mit den Planzielen vereinbar sind, sind jedoch zulässig.

Von der Veränderungssperre nicht betroffen sind zum Beispiel 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.

**3. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre**

Es ist beabsichtigt, auf den Flurstücken 63/7, 63/13 und 63/14 (Wurzener Platz 1 bis 7) drei mehrgeschossige Wohnhäuser zu errichten. Dazu gab es mehrfach Abstimmungen mit der Stadtverwaltung sowie mit dem Landratsamt Nordsachsen, in deren Ergebnis das grundsätzliche Einvernehmen hergestellt wurde. Im Ergebnis wurde nun vom Bauherrn am 24.08.2023 ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt. Grundlagen sind der Lageplan vom 08.08.2023 (Anlage 2) und die Darstellung der Straßenansicht (Anlage 3).

**4. Beurteilung der Verwaltung**

Gemäß § 14 Absatz 12 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Es ist zu prüfen, inwiefern das geplante Bauvorhaben mit den zukünftigen Festsetzungen des B-Plans vereinbar ist. Andere öffentliche Belange sind hier nicht zu beachten.

**Prüfung:**

→ Gemäß Bebauungskonzept wird im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude Wurzener Platz 1 bis 7 die Fassade des zentralen, stadtbildprägenden Gebäudeteils der ehemaligen Brauerei erhalten und mit dem Neubau von zwei angrenzenden

mehrgeschossigen Wohnhäusern die bestehende Raumkante gewahrt. Die Fassaden der neuen Wohnhäuser werden durch Anheben der Traufkante an die historische Fassade angepasst.

→ Die Bebauung auf dem Grundstück soll durch Wohngebäude neu geordnet werden. Die beiden Wohngebäude an der Straße nehmen die Raumkante der jetzigen Bebauung auf. Ein drittes Wohnhaus in 2. Reihe entsteht innerhalb des bisher bereits bebauten Grundstücksfläche und ist mit den Planzielen vereinbar.

→ Für das Wohnen ist durch passive Schallschutzmaßnahmen keine Beeinträchtigung durch Straßenverkehr und den angrenzenden Parkplatz zu befürchten. Auch der Discounter wird durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

→ Das Gebiet ist zukünftig als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO einzuordnen. Die zukünftig zulässige Grundstücksausnutzung wird mit dem geplanten Bauvorhaben eingehalten.

→ Das Grundstück ist verkehrs- und medienseitig erschlossen. Das geplante Bauvorhaben kann unabhängig von der zukünftigen Gestaltung des Verkehrsknotens Wurzener Platz umgesetzt werden. Auch für einen möglichen Kreisverkehr und neue Radwege werden keine privaten Grundstücksflächen benötigt.

**→ Das Vorhaben steht den künftigen Planzielen nicht entgegen. Der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre kann zugestimmt werden.**

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1 - Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des BPs Nr. 61 „Wurzener Platz“

Anlage 2 - Lageplan vom 08.08.2023

Anlage 3 - Darstellung der Ansicht Wurzener Platz

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

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