

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 090/FB4/2023/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.11.2023	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.12.2023	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Eilenburg –
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Große Kreisstadt Eilenburg einzuleiten.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

1. Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Aufgabe der Aufstellung, Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Kommune im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Während der FNP als vorbereitender Bauleitplan die räumlichen Entwicklungsziele nur grob darstellt und keine rechtsverbindlichen Festlegungen mit Außenwirkung enthält, ist es der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans (B-Plan) vorbehalten, rechtsverbindliche Regelungen für die Bodennutzung festzusetzen. Der FNP muss an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung angepasst werden; umgekehrt sollen sich aber auch die übergeordneten Planungsebenen an die Ziele der kommunalen Raumordnungspläne anpassen (Gegenstromprinzip in der räumlichen Planung). Im FNP wird für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der gegenwärtigen und zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dazu werden vorab die absehbaren Erfordernisse und beabsichtigten Entwicklungsziele der Stadt ermittelt und festgelegt.

2. Aktueller Stand

Der aktuelle FNP der Stadt Eilenburg ist seit 20.11.2009 rechtswirksam. Seitdem wurde er aufgrund der Aufstellung und Aufhebung von Bebauungsplänen dreimal geändert. Es handelt sich dabei um Änderungen infolge der Aufstellung der B-Pläne Nr. 38 „Zum Landwirt“ (1. Änderung), Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“, Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink“ sowie der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ (2. Änderung) sowie der Aufstellung des B-Plans Nr. 44 „Autohaus Dübener Landstraße“ (3. Änderung).

3. Anlass und Planziele für die Fortschreibung des FNP

Der Planungshorizont eines FNP umfasst in der Regel 10 bis 15 Jahre. Im Jahr 2024 sind 15 Jahre seit Inkrafttreten des aktuellen FNP vergangen. Seit 2009 sind verschiedene Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen eingetreten, die eine Fortschreibung des FNP erforderlich machen. Dazu zählen insbesondere nachfolgende Gründe:

- Für B-Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist keine parallele Änderung des FNP erforderlich, sondern lediglich eine Berichtigung des FNP. Aufgrund folgender B-Pläne ist eine Berichtigung des FNP erforderlich: B-Plan Nr. 39 „Sondergebiet Handel Nordring“, B-Plan Nr. 25 Wohnanlage „Auenblick“, 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“, BP Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“, B-Plan Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“.
- Bereits laufende Verfahren zur Aufstellung der B-Pläne Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“ und Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ erfordern eine parallele Änderung des FNP, da deren Planziele nicht aus dem FNP abgeleitet sind.
- Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Fortschreibung von übergeordneten Planungen (neuer Regionalplan Leipzig-West Sachsen seit 2021 in Kraft, zurzeit Teilfortschreibung des Regionalplans zum Thema erneuerbare Energien)
- Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energie, insbesondere für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, werden im neuen FNP größeren Raum einnehmen.
- Stetiger und weiter gewünschter Zugewinn neuer Einwohner, vor allem aus der Stadt Leipzig. Zur Bedarfsermittlung wird aktuell eine Einwohner-, Haushalt- und Wohnbaulandprognose erstellt. Diese Prognose dient als Grundlage der Darstellung von Flächen für zukünftige Wohnnutzung. *Die Ergebnisse der Studie werden dem Stadtrat im 1. Quartal 2024 vorgestellt*
- Allgemeiner Strukturwandel im Einzelhandel, verstärkt durch die Covid-19-Pandemie. Tiefgreifende Veränderungen in der Eilenburger Einzelhandelslandschaft, Änderung rechtlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) aus dem Jahr 2015.

Es ist zu beachten, dass das EHK selbst keine rechtliche Außenwirkung hat, es kann als informelle Planung kein Baurecht schaffen oder aufheben, aber es ermöglicht eine städtebauliche Beurteilung struktureller Einzelhandelsvorhaben und ist

insbesondere eine wichtige Grundlage für die Rechtfertigung der einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung. Es ermöglicht eine vorausschauende Gesamtplanung, die Entwicklungsperspektiven und Spielräume für einen fairen Wettbewerb aufzeigt. Es fördert die politische Konsensbildung, entlastet die Stadt von Einzelfallentscheidungen und schafft dadurch Planungs- und Investitionssicherheit auch für die privaten Akteure. Das bestehende EHK hat sich als Steuerungsinstrument bewährt, auf dessen Grundlage wurden Ansiedlungsinteressen bzw. Standorterweiterungen und -verlagerungen bewertet und planungsrechtlich abgesichert.

Es ist vorgesehen, die Ergebnisse des EHK 2023 im Stadtrat Anfang 2024 durch das Büro BBE GmbH zur Diskussion zu stellen und zu einem späteren Zeitpunkt erneut als städtebauliches Konzept zu beschließen.

→ Für eine Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Eilenburg ist eine Prüfung des Flächenbedarfs für Industrie und Gewerbe vorzunehmen. Auf dieser Grundlage erfolgt gegebenenfalls die Darstellung von zusätzlichen Flächen für zukünftige Gewerbenutzung.

4. Verfahren

Ende 2023: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

2024/25: Frühzeitige Behördenbeteiligung, Offenlage Planentwurf und Umweltbericht

2026: Abwägung und Fertigstellung des Plans, Einreichung zur Genehmigung

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

Der Einleitungsbeschluss verursacht noch keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Diese ergeben sich erst mit der Beauftragung von externen Dienstleistern. Die Planungskosten werden sich voraussichtlich auf ca. 70.000 Euro belaufen, verteilt über mehrere Haushaltsjahre. Die Auftragsvergabe wird über einen separaten Beschluss im zuständigen Gremium erfolgen.

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