

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 098/FB4/2025/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	10.11.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	01.12.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Regenbogen" –
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohngebiet am Regenbogen“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Seit der Schließung des Schulstandortes und dem Abriss der Gebäude im Jahr 2006 liegt das ca. 3,63 ha große innerörtliche Areal zwischen Ernst-Mey-Straße, Dübener Landstraße und Puschkinstraße brach. Nachdem Bemühungen der Stadt, das Areal als Wohngebiet eigenständig zu entwickeln, zwischenzeitlich verworfen wurden, wurde das Gelände an einen Erschließungsträger verkauft. Das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren wird jetzt neu gestartet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohngebiet am Regenbogen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für individuellen Wohnungsbau geschaffen werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats soll die grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung des Gebiets als Wohnbaufläche erteilt werden. Die Süß Bau GmbH trägt als Erschließungsträger sowohl die Planungs- als auch die Erschließungskosten.

2. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ergibt sich aus der Größe, fehlenden Erschließung und abweichenden Nutzungsart als zukünftiges Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Flächennutzungsplan (FNP) weist das Gebiet derzeit als Mischgebiet und geplantes Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost und liegt zwischen Ernst-Mey-Straße, Dübener Landstraße und Puschkinstraße. Es setzt sich aus den Flurstücken 6/14, 6/16, 6/17 und 9 sowie Teilflächen der Flurstücke 5/4, 3/5 und 3/9 zusammen und hat eine Größe von ca. 3,63 ha. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Ziel ist es, die aktuell brachliegende Fläche eines ehemaligen Schulstandorts zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für individuellen Wohnungsbau mit unterschiedlichen Bauformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser).

5. Verfahren

Es wird ein B-Plan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung und einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden. Der FNP ist anschließend gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Terminkette

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll im ersten Halbjahr 2026 stattfinden. Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich im IV. Quartal 2026 gefasst werden, wenn sich keine Verzögerungen im Verfahren ergeben. Vorher wird noch ein Erschließungsvertrag mit dem Investor geschlossen.

Anlage
Lageplan

finanzielle Auswirkungen

ja ☐nein ☒

Aus dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich keine finanziellen Verpflichtungen.

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



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Anlage zur Drucksache Nr. 098/FB4/2025/1
BP Nr. 51 "Wohngebiet am Regenbogen" - Lageplan

A4 / Maßstab: 1:2000
erstellt am: 13.11.2025
erstellt durch: SV EB, FB 4

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

