

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 016/FB4/2026



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.03.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	30.03.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnpark an der Heidebahn" -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohnpark an der Heidebahn“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Hubert Lerch mbH vom 30.10.2025 zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für die Fläche zwischen Hartmannstraße, Thomas-Müntzer-Straße, Bahnlinie und dem Büromöbelwerk der Firma Rösch in Eilenburg-Ost vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats soll die grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung des Gebiets als Wohnbaufläche mit geringfügigem Gewerbeanteil erteilt werden. Die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Hubert Lerch mbH trägt als Erschließungsträger sowohl die Planungs- als auch die Erschließungskosten.

2. Planungserfordernis

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung des derzeit weitgehend brachliegenden Plangebiets erfordert gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine verbindliche Bauleitplanung. Zur Umsetzung der vorgesehenen Neuordnung ist beabsichtigt, für einen Teilbereich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für den überwiegenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche derzeit teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Mischgebiet dargestellt. Da die geplanten Festsetzungen von diesen Darstellungen abweichen, ist der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend anzupassen.

3. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 70/8, 70/9 und 70/10 der Flur 45, Gemarkung Eilenburg. Das Gebiet grenzt nördlich an die Thomas-Müntzer-Straße, östlich und südlich an Bahngleise, südwestlich an das Büromöbelwerk Rösch und westlich an die Hartmannstraße. Es hat eine Größe von ca. 6 ha. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Die geplante Entwicklung dient der Wiedernutzbarmachung einer bislang untergenutzten und weitgehend brachliegenden Fläche im Innenbereich und entspricht damit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das wesentliche Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus soll in einem kleineren Teilbereich eineutzungsgemischte Struktur aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden. Dieser Bereich übernimmt zugleich eine städtebauliche Vermittlungsfunktion zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird ein angemessener Übergang geschaffen, der sowohl den Schutzansprüchen der künftigen Wohnnutzung als auch den betrieblichen Belangen des bereits vorhandenen Gewerbes Rechnung trägt. Ergänzend sollen mehrere Grünflächen entstehen. Um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen sicherzustellen und zugleich eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur zu vermeiden, ist eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets vorgesehen.

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, die Umweltprüfung sowie den Umweltbericht kann daher verzichtet werden. Sofern eine zulässige Grundfläche von über 20.000 m² festgesetzt wird, hat nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung zu erfolgen, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären; dabei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren

Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung zu beteiligen. Der FNP ist anschließend gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Terminkette

30.03.2026	Aufstellungsbeschluss
2. Hj. 2026	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
1. Hj. 2027	Satzungsbeschluss, Beginn der Erschließungsmaßnahmen
2. Hj. 2027	Beginn Realisierung 1. Bauabschnitt
Ende 2028	Fertigstellung 1. Bauabschnitt

Anlage
Lageplan

finanzielle Auswirkungen

ja ☐

nein ☒

Der Aufstellungsbeschluss selbst verursacht keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans anfallenden Planungs- und Gutachterkosten werden vom Investor übernommen. Hierzu wird nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Ebenso werden die Erschließungskosten durch den Investor getragen; die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen eines Erschließungsvertrags nach § 11 BauGB, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	