

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 025/FB4/2026/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	17.08.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.09.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 60 "Wohnpark Muldenaue" – Billigung und
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ vom 24.07.2026 (Anlage 1) einschließlich des Entwurfs der Begründung vom 24.07.2026 (Anlage 2) inklusive Entwurf des Umweltberichts vom 24.07.2026 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 a Absatz 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass/Planziel**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der UK-Projekt GmbH vom 30.11.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) im Bereich des seit 15.10.1999 rechtskräftigen B-Plans Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“ (einschließlich Ergänzung vom 15.08.2011 zum Thema Überschwemmungsgebiet) für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets für ca. 85 Wohneinheiten im Einfamilien- und Mehrfamilienhaus-Sektor vor.

2. Lage des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ernst-Mey-Straße. Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt eine im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Ausgleichsfläche an, nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ und östlich der Südausläufer der Photovoltaikanlage Oberförsterwerder. Ergänzend zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 wurden durch den Vorhabenträger die kommunalen Flurstücke 4/6 und 4/11 der Flur 42 dazu erworben.

Außerdem wurden die beiden, früher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Wohngrundstücke (Flurstücke 2/19 und 2/20 der Flur 42, Gemarkung Eilenburg), in den B-Plan einbezogen, um deren Bestand auch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern und gegebenenfalls Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 5,3 ha.

3. Planungserfordernis

Für das Plangebiet besteht der unter Punkt 1 genannte B-Plan. Von der ursprünglich geplanten Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu einem kleineren Gewerbegebiet wurden nur Nachnutzungen der vorhandenen Gewerbehallen umgesetzt. Die im B-Plan geplante innere Erschließungsstraße wurde nicht realisiert. Derzeit befinden sich im westlichen Plangebiet Gebäude eines Baustoffhandels, eines Fliesenlegerbetriebs und einer Spielothek.

Bereits zu Planungsbeginn waren u. a. folgende Schwerpunkte bekannt:

- Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets der Mulde und des Hochwasserschutzes,
- Beachtung der nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft,
- Prüfung der Altlastenproblematik hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung,
- Umgang mit dem innerhalb des Plangebiets befindlichen Wald.

Im FNP ist die Fläche entgegen des zukünftigen B-Plans überwiegend als Gewerbefläche, östliche Randbereiche als Flächen für die Landwirtschaft und für geplante Sonderbauflächen Photovoltaik dargestellt. Da B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind (§ 8 (2) S. 1 BauGB), erfolgt parallel zum B-Plan-Verfahren die 5. Änderung des FNP.

4. Verfahren

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im regulären zweistufigen Verfahren nach BauGB.

Die erste Stufe, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde im Januar/Februar 2023 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 31.01.2023 in Form einer Informationsveranstaltung statt.

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist aus dem in der Anlage 1 zur Begründung zur Drucksache beigefügten Protokoll ersichtlich.

Daraus resultierend wurde der B-Plan-Entwurf vom 19./21.12.2022 in folgenden Hauptschwerpunkten überarbeitet:

- Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde zwischen dem gewerblichen Bestandsgebiet und der zukünftigen Wohnbaufläche eine Mischbaufläche (Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO) festgesetzt.
- Die Waldproblematik wurde dahingehend überarbeitet, dass ergänzend zu den im Plangebiet festgesetzten Waldersatzflächen zusätzlich erforderliche Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt wurden.
- In den Überschwemmungs- und überschwemmungsgefährdeten Gebieten wurde jegliche Bebauung ausgeschlossen und ein 10 m breiter Gewässerrandschutzstreifen festgesetzt.
- Resultierend aus den Baugrund- und hydrogeologischen Gutachten, insbesondere auch aus Gründen der Altlastenproblematik wurden Festsetzungen und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

6. Voraussichtliche Terminkette

07.09.2026	Beschluss zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs im Stadtrat
24.09.2026	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt
05.10. – 13.11.2026	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Januar 2027	Vorberatung Abwägung im Bauausschuss, ggf. auch Satzungsbeschluss
Februar 2027	Abwägung im Stadtrat, ggf. Satzungsbeschluss

Die Rechtskraft der Satzung erfolgt in Abhängigkeit der Genehmigung der 5. Änderung des FNP.

Anlagen

Anlage 1 - B-Plan-Entwurf vom 24.07.2026

Anlage 2 - Entwurf der Begründung vom 24.07.2026

Anlage 3 - Entwurf des Umweltberichts vom 24.07.2026

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1 zur Begründung zur DS – Protokoll zur Auswertung der Stellungnahmen

finanzielle Auswirkungen

ja ☐

nein ☒

Zur Übernahme der mit der Aufstellung des B-Plans anfallenden Kosten wurde zwischen der Stadt Eilenburg und dem Vorhabenträger der Städtebauliche Vertrag vom 09./18.03.2022 geschlossen.

Auch die Erschließungskosten werden vom Investor getragen. Die entsprechende Regelung erfolgt ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (Erschließungsvertrag). Dieser liegt vor Satzungsbeschluss vor.

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