

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 026/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: 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Billigung und Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.07.2026 (Anlage 1) einschließlich des Entwurfs der Begründung vom 24.07.2026 inklusive Entwurf des Umweltberichts vom 24.07.2026 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 4a Absatz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
2. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt gemäß § 4a Absatz 2 BauGB eine erneute Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planziel**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) betrifft den Bereich des ehemaligen Dermatoid-Werkes, für den parallel das Bebauungsplan- (B-Plan) -Aufstellungsverfahren Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ geführt wird (siehe auch Drucksache Nr. 025/FB4/2026/1). Für den überwiegenden Teil des Plangebiets besteht der seit 15.10.1999 rechtskräftige B-Plan Nr. 24 „Gewerbegebiet ehemaliges Dermatoid-Werk“. Die ursprünglich geplante Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu einem kleineren Gewerbegebiet mit neuer innerer Erschließungsstraße wurde nicht realisiert. Das wesentliche Ziel des B-Plans Nr. 60 ist die städtebauliche Neuordnung als attraktiven Wohnstandort unter Berücksichtigung des ansässigen Gewerbebestandes mit medien- und verkehrstechnisch neuer Erschließung.

→ Da im rechtswirksamen FNP der Bereich als Gewerbefläche dargestellt ist, muss für die geplante Nutzung der FNP parallel geändert werden.

2. Bisheriges Verfahren

Die Änderung des FNP erfordert prinzipiell eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts (Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB)).

Das Verfahren zur 5. Änderung des FNP erfolgt im Nachgang des B-Plan-Verfahrens Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“. Da für diesen B-Plan bereits die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden hatten, konnte für das Änderungsverfahren des FNPs darauf verzichtet werden.

Somit wurde der daraufhin erarbeitete Entwurf zur 5. Änderung des FNP durch Beschluss des Stadtrats am 07.07.2025 zur öffentlichen Auslegung, dem nachfolgenden Verfahrensschritt, bestimmt. Diese fand vom 08.08. bis 12.09.2025 statt.

Die frühzeitige Beteiligungsrunde zum B-Plan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“ erfolgte im Zeitraum vom 11.01. bis 13.02.2025.

3. Auswertung der Beteiligungen

Wesentliche Schwerpunkte der Stellungnahmen aus beiden o. g. Beteiligungsrunden sind:

- die Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Probleme aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und der neu geplanten Wohnnutzung,
- die Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets der Mulde und des Hochwasserschutzes (Festsetzung eines 10 m breiten Gewässerrandschutzstreifens im BP Nr. 60),
- die Beachtung der nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft,
- die Prüfung der Altlastenproblematik mithilfe von Baugrund- und hydrogeologischen Untersuchungen bezüglich der geplanten Wohnbebauung,
- der Umgang mit dem innerhalb des Plangebiets befindlichen Wald.

Ergänzend zur Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur 5. Änderung des FNP (Anlage 1 zur Begründung dieser Drucksache) werden der Drucksache das Auswertungsprotokoll zum B-Plan Nr. 60 vom 28.07.2026 (Anlage 2 zur Begründung dieser Drucksache) beigelegt, da letzteres die konkreten Lösungsvorschläge zur Planung beinhaltet).

4. Inhalt der 5. Änderung des FNP

Im westlichen Bereich bleibt die Darstellung der gewerblichen Nutzung erhalten. Der nördliche Teil des Plangebiets wird aufgrund der naturschutzfachlichen Relevanz auch zukünftig als Grünfläche dargestellt. Für die übrige Fläche der ehemaligen Gewerbefläche einschließlich der beiden früher als Außenbereichsflächen/Grünflächen gekennzeichneten Wohngrundstücke wird nun eine Mischbau- (Urbanes Gebiet) bzw. Wohnbaufläche festgelegt. Eine Teilfläche im Osten wird Waldfläche; im südlichen Plangebiet bleiben die Grünflächen auch weiterhin erhalten.

→ Aufgrund der umfangreichen inhaltlichen Änderungen am Entwurf zur 5. Änderung des FNP ist gemäß § 4a BauGB eine erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erforderlich.

5. Voraussichtliche Terminkette

07.09.2026	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs im Stadtrat
24.09.2026	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt
05.10. – 06.11.2026	Erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Januar 2027	Vorberatung Abwägung im Bauausschuss, ggf. auch Feststellungsbeschluss
Februar 2027	Abwägung im Stadtrat, ggf. Feststellungsbeschluss
März/April 2027	voraussichtlich Genehmigung durch Landratsamt Nordsachsen und Erlangung Rechtskraft

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf der Planzeichnung vom 24.07.2026

Anlage 2 - Entwurf der Begründung vom 24.07.2026 inkl. Entwurf des Umweltberichts vom 24.07.2026

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1 - Protokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des FNP vom 04.08.2026

Anlage 2 - Protokoll zur Auswertung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue“

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	