

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 070/FB4/2026



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.10.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.11.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Regenbogen" - Billigung
und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet am Regenbogen“ vom 17.09.2026 (Anlagen 1 und 2) einschließlich des Entwurfs der Begründung vom 17.09.2026 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Seit der Schließung des Schulstandortes und dem Abriss der Gebäude im Jahr 2006 liegt das 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. Infolge des Antrags der Firma Süß Bau GmbH wurde am 01.12.2025 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Beschluss Nr. 50/2025) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für individuellen Wohnungsbau gefasst.

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. 3,6 ha.

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 wird daher verzichtet. Im Rahmen der formellen Beteiligung wird der Entwurf des B-Plans einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Überarbeitung der Planunterlagen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der FNP ist anschließend gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Frühestmögliche Terminkette

02.11.2026	Billigung des B-Plan-Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung im Stadtrat
05.11.2026	Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt
09.11.2026 – 31.12.2026	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
08.03.2027	Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
05.04.2027	Abwägung und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Anlagen

Anlage 1 – Entwurf der Planzeichnung vom 17.09.2026

Anlage 2 – Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 17.09.2026

Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 17.09.2026

Anlagen zur Begründung zur Drucksache

Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf vom 24.11.2025

Anlage 2 – Kurzerläuterungen zur Vorplanung der Erschließung

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Eilenburg und dem Investor noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch werden alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vom Investor übernommen.

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

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