

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 078/FB4/2015/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	10.08.2015	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.09.2015	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Abwägung und Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Leipziger Höhe"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
  - 1.1 Die Stellungnahmen aus T 1.1.1 Punkte 1 bis 3 und T 3 Punkt 2 werden durch redaktionelle Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt.
2. Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 1) an.
3. Der Stadtrat beschließt, dass im Punkt 10 der textlichen Festsetzungen der Satz: „Flächenangaben für Spiel-, Wasser- und Parkflächen sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.“ gestrichen wird und dass im Satz: „Die Festsetzung zu den Begrünungen sind dem Punkt 18 ... zu entnehmen“, statt Punkt **18** Punkt **16** einzufügen ist.
4. Der Stadtrat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ in der Neuausfertigung der Planzeichnung vom 29.07.2015 mit den unter Punkt 3 genannten Änderungen als Satzung.
4. Die Begründung in der Neuausfertigung vom 29.07.2015 wird gebilligt.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ fand im Zeitraum vom 16.06. bis 16.07.2015 statt. Mit Ende der Offenlage endete auch die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Gegenüber dem Entwurf zur 4. Änderung des o.g. B-Plans vom 20.04.2015 einschließlich der Begründung (Offenlageexemplar) sind folgende **redaktionelle Änderungen** vorzunehmen:

**Planzeichnung****1. Korrekturen entsprechend Abwägungsprotokoll**

- **Entfernen** der Festsetzungen zu **Dachformen** innerhalb von 2 Baufeldern für die sogenannten Punkthäuser **WA 11 und WA 11/1** – T 1.1.1 Punkt 1 (Landratsamt Nordsachsen - LRA NS)
- **Entfernen** des als Bestand dargestellten **Vereinshauses** des Kleingartenvereins „Leipziger Höhe“ e.V. (das Gebäude ist abgerissen) und der als zu erhaltend dargestellten **4 Bäume** (diese sind generell durch die Baumschutzsatzung geschützt) – T 1.1.1 Punkt 2 (LRA NS)
- Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene **Pflanzliste** wird Anlage 6 zur Begründung, da eine entsprechende Festsetzung schon seit längerer Zeit rechtlich verneint wurde. Die Pflanzliste hat lediglich empfehlenden Charakter. - T 1.1.1 Punkt 3 (LRA NS)

**2. Sonstige redaktionelle Korrekturen**

- **Vereinheitlichung** der Festsetzung der **Geschossigkeit** auf **III bzw. II, statt vorher II+DG oder I+DG**. Die Festsetzung I oder II+DG (eingeschossig oder zweigeschossig + ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist in der Form rechtlich nicht mehr anzuwenden. Prinzipiell handelt es sich in beiden Fällen um zweigeschossige oder dreigeschossige Gebäude. Es sollte mit der ursprünglichen Festsetzung darauf hingewiesen werden, dass sich das zweite oder dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die städtebauliche Höhendifferenzierung wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen erreicht, eine entsprechende Erläuterung wird Bestandteil der Begründung (Punkt 5.1.2).
- Da der **Graben** im **Erlenweg** nicht realisiert wurde, ist die Darstellung zu **entfernen**.
- Die Darstellung der **Zufahrtsbereiche** am **WA 10** (Weidenröschenweg) **entfällt**, da dort keine Reihenhäuser gebaut wurden.
- Innerhalb der Baufelder **WA 2** wurden – entgegen der Festsetzung „Stadtvillen“ – für die zwei vorhandenen Eigenheime Befreiungen erteilt (Bescheide vom 14.07.1999 und 20.07.1999). Deshalb ist die **Nutzungsschablone anzupassen** (max. dreigeschossig statt zwingend, Satteldach statt zwingend Zeltdach).
- **Wegfall** der **Spielplatz-Nummerierung**, da es **nur einen öffentlichen Spielplatz** gibt. Die Nebenanlagen „Spielplätze“ im WA 18 bzw. WA 12 werden ersatzlos gestrichen, da sie aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr zu begründen sind, weil bauordnungsrechtlich nicht mehr zu fordern.
- Außerdem entfällt die **Altersbegrenzung für den öffentlichen Spielplatz**. Es gibt innerhalb des Plangebietes nur den einen öffentlichen Spielplatz. Da sich die ursprünglich vorgesehene Differenzierung der Spielflächen für Kinder verschiedener Altersstufen auch auf private Flächen (Nebenanlagen) erstreckte und dies praktisch nicht umsetzbar war, wurde bereits bei der Planung bzw. Umsetzung des einzigen öffentlichen Spielplatzes die Altersdifferenzierung aufgehoben, so dass Kinder bis 14 Jahren berücksichtigt wurden (Seilbahn, Seilzirkus u.a.). Die Ausschilderung vor Ort erfolgt seit 1997 analog. Der Bebauungsplan wurde allerdings bis jetzt nicht angepasst.

**Begründung****1. Korrekturen entsprechend Abwägungsprotokoll**

- unter Punkt 4 - Korrektur der Geschossigkeit (T 1.1.1 Punkt 1, LRA NS)
- Ergänzung der Pflanzliste als Anlage 6 zur Begründung (T 1.1.1 Punkt 3, LRA NS)
- Ergänzung des Hinweises auf das in naher Zukunft neu zu erarbeitende Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg (T 3 Punkt 1, Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen – RPVLWS)
- Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden nur noch Mittelzentren (MZ) klassifiziert. Im Entwurf der Begründung vom 20.04.2015 wurde sich noch auf den LEP 2003 bezogen mit der Bezeichnung „MZ als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum“. In der Begründung unter Punkt 3.1 erfolgt nun die redaktionelle Korrektur. (T 3 Punkt 2, RPVLWS)

**2. Sonstige redaktionelle Korrekturen**

- unter Punkt 5.1.2 der Begründung – Ergänzung der Erläuterung zur Vereinheitlichung der Geschossigkeit

Es wurde außerdem festgestellt, dass unter **Punkt 10 der textlichen Festsetzungen** noch ein Verweis auf einen Gestaltungsplan enthalten ist (siehe auch Tischvorlage zur Bauausschuss-Sitzung vom 10.08.2015). Dieser Plan wurde nie Gegenstand der Planungsunterlagen, so dass der Verweis zu entfernen ist. Außerdem ist im Satz „Die Festsetzungen zu den Begründungen sind dem Punkt...“ jetzt statt Punkt 18 der Punkt 16 einzutragen. Diese Änderung wurde erforderlich, da die Nummerierung durch den Wegfall textlicher Festsetzungen (Punkte 7 und 15) neu geordnet wurde. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Bauausschusses erhielten zur Sitzung am 10.08.2015 den Entwurf der Planzeichnung vom 29.07.2015 einschließlich der geänderten Passagen der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 29.07.2015 einschließlich Entwurf der Begründung mit den im Stadtrat zu beschließenden Änderungen liegen im Rathaus, Zimmer 205, und zur Stadtratssitzung zur Einsichtnahme aus.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Die Kosten für die Digitalisierung und Vektorisierung des Bebauungsplans, die Einarbeitung der Änderungen sowie die erforderlichen Vervielfältigungskosten belaufen sich auf ca. 4.800 €. Sie waren im Haushaltsplan 2014 verankert und stehen als Haushaltsrest für 2015 noch zur Verfügung.

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

#### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“**

##### **ABWÄGUNG vom 07.09.2015**

**Auswertung der während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Offenlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen und Hinweise:**

**Zum Planverfahren:**  
(Kurzfassung)

<b>04.05.2015</b>	Beschluss Nr. 30/2015 – Offenlagebeschluss
<b>06.06.2015</b>	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Amtsblatt Nr. 11
<b>11.06.2015</b>	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Fristende 16.07.2015)
<b>16.06. – 16.07.2015</b>	Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des o.g. B-Plans

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
<p><b>T 1 Landratsamt Nordsachsen</b> vom  <b>T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b>  <b>T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b>  <u>Hinweise:</u>            1. Prüfung, ob für alle Punkthäuser keine Dachform festgesetzt werden soll oder wie lt. Planzeichnung nur für die zwei nördlich liegenden Baufelder. Abweichung zwischen Begründung (max. 4 Geschosse) und Planzeichnung (max. 3 Geschosse).</p>	<p>Da generell beabsichtigt war, für alle Punkthäuser (WA 11 und WA 11/1) keine Dachform mehr zu regeln, wird der zeichnerische Fehler redaktionell korrigiert.            Die Begründung wird unter Punkt 4 (Seite 6) redaktionell an die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit angepasst.</p>	<p>... dem Hinweis zu entsprechen und die redaktionellen Korrekturen in Planzeichnung und Begründung vorzunehmen.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja:            Nein:            Enth.:</p>
<p>2. Für die Kleingartenanlage (KGA) „Leipziger Höhe“ e.V. sind die Festsetzungen zu Anpflanzungen präziser zu fassen. Erhaltenswerte Bäume können nur auf öffentlichen Flächen des Vereins festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme            Die vorhandenen Bäume werden nicht mehr festgesetzt, deren Schutz unterliegt prinzipiell der Baumschutzsatzung.</p>	<p>... die Planzeichnung redaktionell zu ändern.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja:            Nein:            Enth.:</p>
<p>3. Es ist nicht eindeutig, ob die Pflanzliste für private Grünflächen auch für die Kleingartenanlage (KGA) gilt.</p>	<p>Kenntnisnahme            Die Pflanzliste gilt nicht für die KGA, weil dort die Satzung des Kleingartenvereins die Nutzung reguliert.            Die Textfestsetzungen unter Punkt 12 betreffen nur entsprechend gekennzeichnete Bereiche, innerhalb der KGA gibt es keine entsprechenden Regelungen.            Allerdings haben nach heute geltendem Recht Pflanzlisten lediglich empfehlenden Charakter, so dass eine Festsetzung nicht mehr gerechtfertigt ist. Die Pflanzliste wird aus den Textlichen Festsetzungen entfernt und Anlage zur Begründung.</p>	<p>... die Pflanzliste als Anlage 6 in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Ja: 4            Nein: -            Enth.: -</p>	<p>Ja:            Nein:            Enth.:</p>

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b> <b>Kurzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Beschlussentwurf:</b> <b>Der Stadtrat beschließt ...</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b> <b>BA SR</b>	
4. Es ist zu prüfen, ob die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Ver- und Entsorgung für die Gemeinschaftsflächen des Vereins) festgesetzt werden sollten. Die mittlerweile sicherlich gefundene Parkplatzlösung ist darzulegen.	Kenntnisnahme Die Kleingartenanlage war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Das derzeit noch als Bestand dargestellte, mittlerweile aber abgebrochene Vereinsheim wird aus der Planzeichnung entfernt. Es ist nicht beabsichtigt, die Parkplatzsituation mit der vorliegenden Planung zu ändern.			
<b>T 2 Landesdirektion Sachsen</b> vom 14.07.2015 keine Einwände	Kenntnisnahme			
<b>T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen</b> vom 13.07.2015 aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken  <u>Hinweis:</u> 1. Im Einzelhandelskonzept von 2005 wurden die im B-Plan festgesetzten Mischgebiete als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Grenzstraße betrachtet. Darauf sollte in der Begründung eingegangen werden.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme In der Begründung wird der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept 2005 und auf das in naher Zukunft neu zu erarbeitende Einzelhandelskonzept ergänzt.			
2. Mit dem LEP 2013 gibt es keine Differenzierung der Mittelzentren mehr.	Kenntnisnahme redaktionelle Korrektur der Begründung			
<b>T 4 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> vom 13.07.2015 keine Bedenken	Kenntnisnahme			
<b>T 5 AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 10.07.2015 keine Einwände	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
<b>T 6 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen</b> vom 17.06.2015 keine Einwände	Kenntnisnahme			
<b>T 7 Stadtwerke Eilenburg GmbH</b> vom 10.07.2015 Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme			

**Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen T 1.1.1 Punkt 4 bis T 7 zur Kenntnis zu nehmen:**

Ja: 4 Ja:  
Nein: - Nein:  
Enth.: - Enth.:

Nachfolgend genannte Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht, so dass davon auszugehen ist, dass deren Belange von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ nicht berührt werden:

- Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.

<b>Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	
			<b>BA</b>	<b>SR</b>
<b>G 1 Große Kreisstadt Delitzsch</b> vom 23.06.2015 keine Einwände und Bedenken	Kenntnisnahme			
<b>G 2 Große Kreisstadt Wurzen</b> vom 18.06.2015 Planungshoheit nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 3 Stadt Taucha</b> vom 08.07.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 4 Gemeinde Doberschütz</b> vom 26.06.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 5 Gemeinde Zschepplin</b> vom 01.07.2015 keine Einwände und Hinweise	Kenntnisnahme			
<b>G 6 Gemeinde Thallwitz</b> vom 01.07.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
<b>G 7 Gemeinde Krostitz</b> vom 30.06.2015 keine Anregungen und Hinweise	Kenntnisnahme			
<b>G 8 Gemeinde Schönwölkau</b> vom 17.06.2015 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
		<b>... die Stellungnahmen G 1 bis G 8 zur Kenntnis zu nehmen.</b>	Ja: 4 Nein: - Enth: -	Ja: Nein: Enth:

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ nicht berührt werden:

- Gemeinde Jesewitz