

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 056/FB4/2019/LP7/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	11.11.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.12.2019	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 50 "Wohngebiet Jacobsplatz" erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hat die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ vom 15.05.2019 und dessen Begründung vom 15.05.2019, redaktionell überarbeitet am 17.06.2019, eingegangenen Stellungnahmen geprüft, macht sich die im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) genannten Abwägungsvorschläge zu eigen und beschließt, diesen zu folgen.
2. Der Stadtrat billigt den gemäß den Abwägungsergebnissen geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohngebiet Jacobsplatz“ vom 14.11.2019 (Anlage 2) einschließlich der Begründung vom 14.11.2019 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4a (3) S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.
 - 2.1 Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
 - 2.2 Es wird gemäß § 4a (3) S. 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
 - 2.3 Auf Grundlage von § 4a (3) S. 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf drei Wochen verkürzt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur individuellen Wohnbebauung sollen auf dem Gebiet der Stadt Eilenburg neue Baugebiete für den Wohnungsbau geschaffen werden. Das rund 0,8 Hektar große Plangebiet des „Wohngebiets Jacobsplatz“ ist eine im Norden des Stadtteils Eilenburg-Mitte gelegene innerstädtische Brachfläche, die bereits gemäß dem Rahmenplan „Eilenburg-Nord“ vom 30.11.2001 zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück wird östlich von einer dem Mühlgraben vorgelagerten Hochwasserschutzmauer begrenzt. Am Rand des Plangebiets befindet sich eine Pumpstation des Abwasserzweckverbands Mittlere Mulde (AZV).

Das entsprechende Grundstück wurde an einen Projektentwickler, die TOK Projekt Bau GbR aus Leipzig, verkauft (Beschluss Nr. 53/2017 vom 12.06.2017). Mit dem Projektentwickler wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der Kosten der erforderlichen Planungsleistungen geschlossen.

Bereits Mitte 2018 fanden Vorabstimmungen mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bezüglich der inneren Erschließung, der Abwasser-Pumpstation und dem einzuhaltenden Abstand zur Hochwasserschutzmauer sowie der Anbindung des vorgeschriebenen Unterhaltungs- und Kontrollwegs an das öffentliche Straßennetz statt. Die Entwurfsplanung für die Erschließung liegt vor, sodass die Versorgungsträger bereits die Erschließungsverträge mit dem Vorhabenträger schließen konnten. Die Emissionen (Geruch, Staub und Geräusche) der Pumpstation wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zum überwiegenden Teil keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Lediglich auf dem Grundstück nördlich der Pumpstation werden die Lärmwerte durch den Betrieb der Regenwasserpumpe (wird nur bei Regen- und Hochwasserereignissen automatisch betrieben) nachts geringfügig überschritten, sodass eine Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen werden musste. Der Vorhabenträger soll dazu verpflichtet werden, die in der Geräuschprognose erläuterten Vorkehrungen zur Minimierung der Geräuschemission direkt an der Pumpstation zu veranlassen, um die Geräuschemission auf dem betroffenen Grundstück so zu reduzieren, dass die Orientierungswerte nicht mehr überschritten werden. Dazu fanden Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem AZV statt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, die textliche Festsetzung 1.8 (Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) gemäß § 9 (2) BauGB bis zur Realisierung der Maßnahmen an der Pumpstation zu befristen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden eine SPA- und FFH-Erheblichkeitsabschätzung (SPA = Special Protection Area, FFH = Flora-Fauna-Habitat) und eine artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

Am 03.06.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans inklusive der Begründung vom Stadtrat gebilligt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.07. bis 08.08.2019 statt. Im selben Zeitraum waren die Unterlagen online zugänglich (Homepage der Stadt und Beteiligungsportal des Freistaates). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. per Email vom 24.06.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 08.08.2019 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge wurden in dem Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zusammengefasst. Die bedeutendsten Einwände und Hinweise enthielt die koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, welche in Teilen nach einem Abstimmungstermin beim Landratsamt noch

einmal überarbeitet und mit Schreiben vom 30.09.2019 (eingegangen am 07.10.2019) nachgereicht wurde.

Die Abwägungsergebnisse führen zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung:

- Anpassung der Grenze des Geltungsbereichs im nordwestlichen Bereich, da diese erst nach der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung flurstücksscharf an einem Bestandsgebäude vorbeiführt,
- Anpassung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich entsprechend der Anpassung der Grenze des Geltungsbereichs,
- Einfügen der Nutzungsbezeichnung „Schutzstreifen Hochwasserschutzmauer gemäß § 81 Abs. 2 SächsWG“ (SächsWG = Sächsisches Wassergesetz) in die von Bebauung freizuhaltende Fläche (private Grünfläche westlich der Hochwasserschutzmauer).

Die textliche Festsetzung zum Einrücken der Einfriedungen wurde vollständig entfernt. Des Weiteren wurden bei den textlichen Festsetzungen lediglich redaktionelle Änderungen und Korrekturen vorgenommen.

Gemäß § 4a (3) S. 1 BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf nach den Beteiligungsverfahren (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) geändert oder ergänzt wird. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen wurden gemäß den Abwägungsergebnissen in die Planunterlagen (Anlagen 2 und 3) eingearbeitet und kenntlich gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen im Januar erfolgen. Das Baugesetzbuch eröffnet für diesen Fall die Möglichkeit von verschiedenen Erleichterungen Gebrauch zu machen. So kann zum Beispiel bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Außerdem kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Da die Änderungen und Ergänzungen überschaubar sind, sollen beide Erleichterungen genutzt werden. Die Auslegung wird voraussichtlich im Zeitraum vom 02.01. bis 24.01.2020 erfolgen.

Der Satzungsbeschluss soll nunmehr in den Stadtrat am 02.03.2020 eingebracht werden.

Hinweise:

Zur Vorberatung im Bauausschuss lagen die „alten“ Planunterlagen vor, sodass diese in den Fraktionen verfügbar sind. Bei Bedarf können diese bei der Stadtverwaltung eingesehen oder angefordert werden. Auf den Versand der kompletten Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans (Anlage 1 - Geräuschprognose und Anlage 3 - SPA- und FFH-Erheblichkeitsabschätzung und Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung) wird verzichtet. Stattdessen wurden Zusammenfassungen angehängt. Die vollständigen Unterlagen können jederzeit bei der Stadtverwaltung eingesehen oder angefordert werden. Öffentlich ausgelegt werden die vollständigen Anlagen.

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

Sämtliche Kosten werden gemäß Städtebaulichem Vertrag vom 10.07.2018 vom Vorhabenträger, der TOK Projekt Bau GbR, getragen.

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