

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 024/FB4/2014/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	10.03.2014	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.04.2014	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Wacker
Betreff:	Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 36 "Erweiterung FRANKEN BRUNNEN"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat hat nochmals die 2010 vorgebrachten Anregungen und Hinweise von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.
  - 1.1. Die Beschlussentwürfe aus der Stadtratssitzung vom 01.11.2010 (Anlage 1) sind durch redaktionelle Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die Beschlussentwürfe aus T 1.1.4 (Anlage 1.1) und hinsichtlich der Beibehaltung der textlichen Festsetzung 1.1.1 – Ausschluss Einzelhandelsbetriebe – (Anlage 1.2) werden berücksichtigt.
  - 1.2. Es sind keine weiteren bzw. aktuellen Anregungen und Hinweise bekannt und abzuwägen.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 36 „Erweiterung FRANKEN BRUNNEN“ vom 08.10.2010 mit der Aktualisierung der Rechtsgrundlagen vom 28.03.2014 als Satzung.
3. Die Begründung vom 28.03.2014 zum o.g. Bebauungsplan wird gebilligt.

Wacker  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Bebauungsplan lag im Zeitraum vom 21.06. bis 20.07.2010 öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen erfolgte mit Stadtratsbeschluss Nr. 94/2010 vom 01.11.2010.

Die Abwägung wurde in zwei Stufen durchgeführt. Während der überwiegende Teil der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen bereits in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung am 14.09.2010 erfolgte, wurde die Stellungnahme des Umweltamtes beim Landratsamt Nordsachsen, Sachgebiet Immissionsschutz nach Klärung der Lärmproblematik in der Sitzung am 12.10.2010 behandelt und der Gesamtbeschlussvorschlag zur Abstimmung empfohlen.

Bei der Abwägung waren schwerpunktmäßig folgende Hauptprobleme zu lösen.

**1. Lärmproblematik:**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans für den vorhandenen Betriebsstandort FRANKEN BRUNNEN und für dessen Erweiterung im Jahr 2003 wurden bereits Lärmgutachten erstellt, in deren Ergebnis flächenbezogene Schallleistungspegel zum Schutz der nahegelegenen Immissionsorte (Wohnungsbau im Außenbereich) ermittelt wurden. Für den vorliegenden B-Plan bestand dann allerdings kein Spielraum mehr, erneut auf gleichartige Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen. Der Versuch, durch Festlegung von Emissions- und sogenannten Zusatzkontingenten (DIN 45691) dieses Problem zu lösen, wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen nicht als das im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Mittel anerkannt. Es wurde festgestellt, dass die in der Baugenehmigung für die Erweiterung von FRANKEN BRUNNEN festgelegten Immissionsgrenzwerte weit höher liegen als die tatsächlich vorliegenden Belastungen.

Auf Antrag der Firma wurde die Baugenehmigung dahingehend geändert, dass die Werte um 3 dB(A) reduziert wurden. Auf dieser Grundlage wurden erneut schallschutztechnische Untersuchungen erstellt, in deren Ergebnis für das Plangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel im Sinne der DIN 45691 festgelegt werden konnten.

**2. Ausgleichsmaßnahmen:**

Zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wurden mehrere Möglichkeiten in Betracht gezogen, wie die Realisierung der festgelegten Maßnahmen auf einer Kompensationsfläche oder ein finanzieller Ausgleich, der als Ausgleichsabgabe an den sächsischen Naturschutzfonds oder in Form der Verbuchung mit einer Ökokontofläche zu zahlen ist. Letztgenannte Maßnahmen sind im Rahmen der Möglichkeiten eines B-Plans allerdings nicht festsetzbar. Die Zahlung als Ausgleichsabgabe wurde sofort verworfen, da diese Maßnahme nicht, wie von der Fa. FRANKEN BRUNNEN unbedingt beabsichtigt, innerhalb der Stadt wirksam wird. Aus diesem Grund erfolgte 2010 nur eine Abwägung zur Anwendung der möglichen Maßnahmen (siehe Abwägungsprotokoll vom 01.11.2010).

Die Fa. FRANKEN BRUNNEN hat sich erst in diesem Jahr entschlossen, einen finanziellen Ausgleich zu zahlen. Damit wird der Ausgleich über das Öko-Konto der EWV mbH (Streuobstwiese in der Beethovenstraße) verbucht.

Zwischen Offenlage, Abwägung und Satzungsbeschluss liegen mittlerweile dreieinhalb Jahre. Aus der Rechtsprechung ist diesbezüglich kein zeitlicher Rahmen vorgegeben. Nach umfassender Prüfung ist davon auszugehen, dass keine anderen Rechtsvorschriften im Bereich des Bebauungsplanes und seiner Auswirkungen auf die Umgebung als 2010 gelten. Auch die Nachbarschaftsverhältnisse haben sich nicht geändert.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung auf eine erneute Offenlage verzichtet, aber die im Jahr 2010 am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2014 über den bevorstehenden Satzungsbeschluss informiert. Von den Behörden wurden keine Einwände zur vorliegenden Planung geäußert.

In der textlichen Festsetzung 1.1.1 – Art und Maß der baulichen Nutzung – wurden 2010 auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt gültigen Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe bis auf den „Werksverkauf“ generell ausgeschlossen. Diese Fest-

setzung ist aufgrund des nicht mehr rechtssicheren Einzelhandelskonzeptes und der damit fehlenden städtebaulichen Begründung rechtlich anfechtbar. Eine Abwägung dazu sollte im Stadtrat erfolgen (Anlage 1.2).

Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses wurden in den Planunterlagen lediglich folgende redaktionelle Ergänzungen/Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung → Überarbeitung der Rechtsvorschriften entsprechend der derzeit geltenden Fassung,

Begründung → Aktualisierung verschiedener Punkte (Umsetzungsgrad der geplanten Maßnahmen, statistische Angaben, Ausgleichsmaßnahmen in Form der Zahlung auf das Öko-Konto, Rechtsgrundlagen).

#### Anlagen

Anlage 1 – Beschluss Nr. 94/2010 vom 01.11.2010 (Abwägungsprotokoll)

Anlage 1.1 – Abwägungsprotokoll vom 07.04.2014 zu T.1.4

Anlage 1.2 – Abwägungsvorschlag zur Textlichen Festsetzung 1.1.1

Begründung vom 28.03.2014

#### Hinweis:

Der Bebauungsplan vom 08.10.2010 einschließlich Begründung wurde den Mitgliedern des Bauausschusses in der Sitzung am 10.03.2014 übergeben.

Die Planzeichnung vom 08.10.2010 einschließlich der Aktualisierung der Rechtsgrundlagen kann im Rathaus, Zimmer 205, und zur Stadtratssitzung eingesehen werden.

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

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