

	Vorlage Nr. EL 16/2022 Beschluss Nr.
--	---

Beratung am: 17.10.2022

Öffentlicher Teil: ja

Initiator: Bürgermeister

Beratungsfolge

Gemeinderat Eilsleben: 17.10.2022

B e t r e f f

Bauleitplanung Eilsleben - 3. Änderung und Ergänzung B-Plan "Am Kirchengberg" und "Am Kirchengberg II"

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. B-Plan-Änderung

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eilsleben beschließt in öffentlicher Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchengberg" und dessen Ergänzung um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchengberg II" und das Flurstück 273/15 der Flur 3, Gemarkung Eilsleben.
Planungsziele sind die Zusammenfassung der Bebauungspläne "Am Kirchengberg" und "Am Kirchengberg II", die Erweiterung um das Flurstück 273/15 und die Vereinheitlichung der Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Verlagerung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten an die Randflächen.
Das Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 321/14 (teilweise), 326/1, 273/15, 274/15, 275/16, 16/4, 16/5, 16/2, 16/1, 17/4, 17/3, 17/2, 17/1, 8 und 248/18 der Flur 3, Gemarkung Eilsleben. (siehe Anlage Lageplan)
2. Der Gemeinderat bestätigt den Vorentwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchengberg" und Ergänzung um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchengberg II" und das Flurstück 273/15 der Flur 3, Gemarkung Eilsleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung einschließlich Umweltbericht.
3. Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung deren Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit). Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung

Das Industriegebiet "Am Kirchberg" der Gemeinde Eilsleben wurde auf Grundlage eines bereits während der DDR-Zeit bestehenden Lagerhausbetriebes in den 90er Jahren entwickelt. Die Erweiterungen des Altstandortes bestehen aus den Bebauungsplänen "Am Kirchberg" und "Am Kirchberg II". Der Bebauungsplan "Am Kirchberg" wurde 1991 aufgestellt und am 06.02.1992 als Satzung beschlossen. In der Folge wurde der Bebauungsplan in den Jahren 2002 und 2004 geändert. Er ist derzeit in der Fassung der 2.Änderung vom 16.06.2004 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan "Am Kirchberg II" wurde im Jahr 1994 aufgestellt. Er gilt in der Fassung der 1.Änderung, die am 16.10.2002 in Kraft trat. Als Art der baulichen Nutzung ist in den Bebauungsplänen überwiegend Industriegebiet festgesetzt. Nur im Westen des Gebietes in Ortsnähe und auf dem Flurstück 326/1 erfolgte eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Die Flächen im Osten des Bebauungsplangebietes "Am Kirchberg" und des Plangebietes "Am Kirchberg II", die Gegenstand der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind, wurden 1995 durch die Firma H+H Expan GmbH mit einem Werk zur Herstellung von Wandelementen aus Leichtbeton bebaut. Das Werk wurde im Jahr 2016 durch den Eigentümer geschlossen und das Betriebsgrundstück an die H.Wilhelm Schaumann Eilsleben GmbH veräußert, die westlich des Änderungsbereiches ihren Betriebssitz hat. In der Folge konnten durch den Betrieb auch die Flurstücke 273/15 und 275/16 erworben werden. Da das Flurstück 273/15 bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist, soll es mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Kirchberg" beinhalten an der Grenze zwischen dem alten Betriebsgrundstück der H.Wilhelm Schaumann Eilsleben GmbH und dem ehemaligen Werk zur Herstellung von Leichtbeton die Unterbrechung der überbaubaren Flächen und ein Pflanzgebot, das partiell umgesetzt wurde. Um eine zusammenhängende Nutzung des jetzt einheitlichen Betriebsgrundstückes zu ermöglichen, ist die Verbindung der überbaubaren Flächen und der Entfall des Pflanzgebotes erforderlich.

Weiterhin sollen die Baumassenzahl und die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet vereinheitlicht werden. Dies erfordert die Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchberg" und des Bebauungsplanes "Am Kirchberg II". Da beide Pläne grenzübergreifend durch einen Betrieb genutzt werden, ist die Zusammenführung beider Bebauungspläne planerisch sinnvoll. Das Verfahren beinhaltet die Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchberg" und dessen Ergänzung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchberg II" und das Flurstück 273/15 der Flur 3, Gemarkung Eilsleben.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind städtebaulich erforderlich. Sie dient den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Dem Unternehmen werden durch die zusätzlichen Flächen die notwendigen Entwicklungsflächen gesichert, um die H.W.Schaumann Eilsleben GmbH langfristig an den Standort zu binden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

