

Vorlagen-Nr. 2024/BA/16

zur Beschlussfassung in die Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.04.2024

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

Beschlusstitel

Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neichener Straße/Goldener Ärmel“ der Stadt Wurzen Ortsteil Nitzschka

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neichener Straße/Goldener Ärmel“ der Stadt Wurzen Ortsteil Nitzschka zu.

Begründung

Die Stadt Trebsen wird im Rahmen der Trägerbeteiligung im Verfahren beteiligt. Als Nachbargemeinde sind wir berechtigt, Einwände vorzubringen. Derzeit läuft die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung und dem Umweltbericht / Grünordnungsplan liegt nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligung öffentlich zur Einsichtnahme und zur Äußerung vom 04.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 öffentlich aus und wurde in den einschlägigen Portalen im Internet veröffentlicht.

Aufgrund konkreter anliegender Bauvorhaben war die Stadt Wurzen veranlasst, den Bebauungsplan „Neichener Straße/Goldener Ärmel“ im Ortsteil Nitzschka aufzustellen. Betroffen ist das in der Gemarkung Nitzschka liegende Flurstück 49/a. mit einer Fläche von ca. 6.150 m².

Geplant war die Errichtung von bis zu vier Wohnhäusern, zwei entlang der Straße Goldener Ärmel und zwei dahinter als Bebauung in zweiter Reihe. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen über die Straße Goldener Ärmel bzw. für die Bebauung in zweiter Reihe über die bereits vorhandene Zufahrt in der Neichener Straße. Das Bestandsgebäude an der Neichener Straße kann sowohl zu Wohnzwecken als auch z.B. für nicht störende Handwerksbetriebe genutzt werden. Vorhanden ist eine Wohneinheit im südlichen Teil des Gebäudes und eine gewerbliche Einheit im größeren Teil des Gebäudes. Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Nutzbarkeit der ausgewiesenen Baufelder wieder herzustellen. Bedingt durch geänderte Grundstücksgrenzen im Plangebiet müssen zwei Baufelder angepasst werden. Die Anpassung erfolgt durch Verschiebung von Baugrenzen unter Beachtung der Einhaltung von Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen Dritter und zu den Baufeldern untereinander.

Die Stadt Wurzen plant nunmehr die Änderung des Bebauungsplans nach den §§ 2 bis 4c BauGB. Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde 2019 gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt, dieses Verfahren scheidet für die anstehende Änderung jedoch aus.

Mit dem Bebauungsplan „Neichener Straße/Goldener Ärmel“ sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 4 Einfamilienhäusern
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Den Planunterlagen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sie nicht die Belange der Stadt Trebsen berühren.

Finanzielle Auswirkung

Keine

Steffen Lämmel
kom. Leiter Bauamt

Anlage 1 – Übersichtsplan
Anlage 2 – Planzeichnung