

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 007/FB4/2017/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.02.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.03.2017	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 "Aldi-Markt Straße der Jugend", Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zur Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Aldi-Markt Straße der Jugend“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aus dem Lageplan (Anlage) ersichtlich.
2. Der Stadtrat beschließt, den aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Aldi-Markt Straße der Jugend“ gemäß § 13 Absatz 2 Punkt 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der seit 18.10.1999 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ wurde komplett umgesetzt. Derzeit befinden sich am Standort der Lebensmittel-Discounter sowie ein Getränkemarkt.

Der Aldi-Markt soll verlagert sowie dessen Verkaufsfläche auf 1.000 m² erweitert werden. Der neue Standort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/ Bergstraße“, der zu diesem Zweck bereits geändert wird.

Aus diesem Grund entfallen die Voraussetzungen für das mit dem VEP verfolgte Ziel, an diesem Standort vorrangig einen Aldi-Markt zu etablieren. Die Zustimmung des Eigentümers wurde mit der Bedingung erteilt, dass bei Nichterlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ der VEP seine Gültigkeit behält (§ 5 Abs. 4 des Städtebaulichen Vertrags vom November 2016).

Der VEP kann somit aufgehoben werden.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg wird zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Grenzstraße sowie der Nahversorgungslage Bergstraße für den Altstandort in der Straße der Jugend parallel zur Aufhebung des VEP ein einfacher Bebauungsplan zur Festsetzung von Nutzungsarten aufgestellt. Damit sollen für die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. (Der Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ wird parallel gefasst.)

Auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann der Bebauungsplan aufgehoben werden. Nach der Eigenart der näheren Umgebung entspricht das Gebiet einem Mischgebiet. Zulässig sind die im § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da davon auszugehen ist, dass die Verlagerung des Aldi-Standortes in unmittelbare Nachbarschaft nur von wenig planerisch-kommunalpolitischem Interesse für die Öffentlichkeit und damit ohne wesentliche städtebauliche Bedeutung ist. Für die beteiligungsrechtliche Wahrnehmung von Belangen reicht die Beteiligung im Rahmen des Auslegungsverfahrens aus (siehe auch Rn 24 zum § 3 BauGB, Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger).

Zur Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2017 lag der Umweltbericht noch nicht vor. Dieser ist jetzt Bestandteil der Begründung (Anlage 3).

Mögliche Terminkette

06.03.2017	Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung und Offenlagebeschluss im Stadtrat (SR)
17.03.2017	Öffentliche Bekanntmachung Offenlagebeschluss
27.03. bis 27.04.2017	Öffentliche Auslegung VEP
15.05.2017	frühester Termin zur Vorberatung der Abwägung und Sitzungsaufhebungsbeschluss im Bauausschuss
12.06.2017	Abwägung und Sitzungsaufhebungsbeschluss im SR

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Lageplan – Anlage 1
- VEP Nr. 21 (verkleinerte Fassung - A3-Format) – Anlage 2
- Entwurf der Begründung zur Aufhebung des VEP Nr. 21 – Anlage 3

Hinweis

Das Original des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ liegt im Rathaus, Zimmer 205 sowie zur Stadtratssitzung zur Einsichtnahme aus.

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	



VEP Nr. 21

Bergstraße

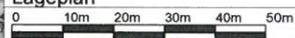
Straße der Jugend

B 107

B 10

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

VEP Nr. 21 "Aldi-Markt Straße der Jugend"
Lageplan



erstellt am: 21.02.2017
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4

Copyright

- Stadtverwaltung Eilenburg
- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)



Rechtsgrundlagen

- BauGB (in seiner neusten Fassung)
- BauNVO
- PlanzVO
- Sächs.BO
- Sächs.GemO

Textliche Festsetzung des V/E-Planes
Planungsrechtliche Festsetzung

Zulässige Art der Baulichen Nutzung:
Lebensmitteldiscountermarkt mit einer Verkaufsraumfläche von 750 m²,
sowie bis 400 m² Einzelhandelsverkaufsfläche

Zeichenerklärung

1. Allgemein

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V/E-Planes
	Bestand Flurstücke
	Bestand Baugrenze
	Geplant Abgrenzung Unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 2-9 und §16 Abs. 5 BauNVO)
	Geplant Grundstücksgrenze
	Geplant Leitungsrechte zugunsten Stadtwerke
	SD Satteldach ≥ 20 Grad
	I Eingeschossig
	Firststrich OK First max.138.80 ü. NN

2. Verkehrsfläche:

	Bestand öffentliche Straße mit Gehweg
	Geplant Privat Straßenanbindung an Grundstück
	Geplant Stellplätze (Oko Pflaster)
	Bestand Gebäude
	Ein- und Ausfahrt

3. Ver- und Entsorgungsleitung (Erschliessung)

	Bestand Mischwasserkanal
	Geplant Mischwasserkanal
	Geplant Regenwasserkanal
	Bestand Revisionschacht
	Geplant Revisionschacht
	Geplant Bodeneinlauf
	Geplant Regenwasserrückhaltebecken (FeuchtbioTop)
	Bestand Wasser
	Geplant Wasser
	Bestand Strom
	Geplant Strom
	Bestand Gas
	Geplant Gas
	Geplant E-Schallschrank

* Pflanzgebot
Entlang der Straße der Jugend ist in einer Breite von 3m dichtes Buschwerk anzupflanzen. Der Streifen ist auf der gesamten Länge mit artenreichen Strauchpflanzen hochwachsender Arten (Ligustrum vulgare (Gem. Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Rosa spec. (Wildrose, versch. Arten), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)) zu bepflanzen. Pro Quadratmeter ist eine Pflanzung von einem verpflanzten Heister, 60-100cm, festgesetzt.
gemäß Abwägung u. Satzungsbeschluss Nr. 60/199 v. 31.5.99

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dach	Satteldach 20°, Betondachsteine Braun
Giebelwandflächen	Eternitschiefer Grau
Fassade	Verklüftet
Werbeanlagen	Stand Schild beleuchtet 2.10*2.40m max. Höhe 5.40m Wandschild beleuchtet Giebelseiten 2.00*2.50
Einfriedigung	Keine
Werkstofffarbe	Ausgewiesene Stellfläche auf Grundstück

Grünordnerische Maßnahmen

- Private Grünfläche
Bepflanzung mit Bodendeckern, Pflanzen, Büschen z.B. cornus sanguinea, genstatinctoria, cornus alba, Irosythia, spirea etc.
- Kleinranige Alleebäume
3 Stk. Ebereschen sorbus aucuparia 3xvh 12-14
6 Stk Rotdorn creataegus laevigata
"Paul's Scarlet" 3xvh 10-12
6 Stk Ahorn acer platanoides glabrum 2xvh 10-12
- Regenwasserrückhaltebecken (FeuchtbioTop)
Das Regenwasserrückhaltebecken, in welches das Dachflächenwasser eingeleitet wird, erhält eine Teichfolie und wird als FeuchtbioTop ausgebildet. Das Becken ist mit einem Überlauf versehen, der in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodenschutz: Der anfallende Bodenaushub ist einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Belastetes Bodenmaterial ist von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer ordnungsgemässen Entsorgung zuzuführen. Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastung durch Baustofflagerung sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- Archaeologische Funde: Bei Archaeologischen Bodenfunden sind die zuständigen Behörden umgehend zu informieren

Vermessungsgrundlagen

Grundlage war der Lageplan des öffentlich bestellten Vermessers Frank REICHE, 04564 Böhlen, Jahnstr. 8, vom 2.12.1998

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg 20.01.2017

(verkleinertes Original)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.21
DER STADT EILENBURG

"ALDI-MARKT STRASSE DER JUGEND"

FLUR 8
FLURSTUECKE 44/49, 44/50, 44/51, 184
GESAMTFLAECHE : ~ 8231 m²

VORHABENTRAEGER:

planen - bauen - gestalten GmbH
Vogelsbergstr. 15
63505 Langenselbold
TEL.: 06 184/6 1032
FAX.: 06 184/63873

PLANER:

Reinhold Dost Dipl. Ing
Ingenieurbüro für Bauwesen
Vogelsbergstr. 15
63505 Langenselbold
TEL.: 06 184/6 1032
FAX.: 06 184/63873

STADT EILENBURG

DATUM: 26.04.99

WACKER
OBERBÜRGERMEISTER

VORHABENTRAEGER UND PLANER

Anlage 3 zur Drucksache 007/FB4/2017/1

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“

Begründung (ENTWURF)

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt und Ziel des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
2. Gründe für die Aufhebung
3. Verfahren
4. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Aufhebung
5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung
 - 5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes
 - 5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes
 - 5.3.3 Bundes- und landesrechtliche Regelungen
 - 5.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange
 - 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung
 - 5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 5.8 Zusammenfassung
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Medientechnische Erschließung

1. Inhalt und Ziel des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Mit dem seit 18.10.1999 rechtskräftigen VEP wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Aldi-Marktes sowie weiterer Einzelhandelsflächen geschaffen. Der Lebensmitteldiscounter, eine Filiale der Drogeriemarktkette Schlecker sowie ein Getränkemarkt wurden im Jahr 2000 eröffnet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.200 m².

Insgesamt standen 1.150 m² Verkaufsfläche zur Verfügung; durch den Aldi-Markt wurden ca. 750 m² genutzt. Nach dem Auszug der Schlecker-Verkaufsstelle wurde der Getränkemarkt erweitert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages komplett umgesetzt.

2. Gründe für die Aufhebung

Der Aldi-Markt soll verlagert sowie dessen Verkaufsfläche auf 1.000 m² erweitert werden. Der neue Standort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 32 „Kospaer Landstraße/ Bergstraße“, der zu diesem Zweck geändert wird.

Für die Stadt Eilenburg gibt es das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Neuaufstellung 2015), das der Stadtrat am 06.06.2016 als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 11 beschlossen hat. Danach übt der derzeitige Standort des Aldi-Marktes und Getränkehandels die Funktion einer Nahversorgungslage aus. Die Verlagerung dieser Funktion einschließlich Erweiterung an den Standort Bergstraße wurde im o.g. Konzept bereits berücksichtigt.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Grenzstraße sowie der neuen Nahversorgungslage Bergstraße wird für den Altstandort parallel zur Aufhebung des VEP der einfache B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ aufgestellt. Für die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude soll die Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden. Das ehemalige Plangebiet und nördlich angrenzende Bereiche sollen als Mischgebiet betrachtet werden.

Auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht steht der Aufhebung nichts entgegen. Die Beurteilung zukünftiger Vorhaben erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Aus diesem Grund entfallen die Voraussetzungen für das mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgte Ziel, an diesem Standort vorrangig einen Aldi-Markt zu etablieren. Der VEP kann somit aufgehoben werden.

Der Eigentümer des Grundstückes, die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, erteilte mit Schreiben vom 26.01.2017 seine Zustimmung zur Aufhebung des VEP vorbehaltlich der Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“.

3. Verfahren

Für die Aufhebung des VEP ist ein Verfahren entsprechend der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass die Verlagerung des Aldi-Standortes in unmittelbare Nachbarschaft nur von wenig planerisch-kommunalpolitischem Interesse für die Öffentlichkeit und damit ohne wesentliche städtebauliche Bedeutung ist. Für die beteiligungsrechtliche

Wahrnehmung von Belangen reicht die Beteiligung im Rahmen des Auslegungsverfahrens aus (siehe auch Rn 24 zum § 3 BauGB, Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger).

4. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Aufhebung

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, erfolgte die vollständige Umsetzung des VEP. Das Ziel der Planung ist somit erreicht. Notwendige Regelungen für den Standort erfolgen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“, der parallel aufgestellt wird.

Mit der Aufhebungssatzung wird der bisherige VEP gegenstandslos. Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

Die Festlegungen des Flächennutzungsplans werden nicht berührt, da das Gebiet des VEP als Mischbaufläche dargestellt ist.

5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht

5.1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschläglichen Prüfung, auf welche Umweltbelange die Aufhebung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung
- Ermittlung der Umweltbelange im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad,
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht,
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichts, soweit im Ergebnis der Beteiligung zur Aufhebung der Satzung erforderlich.

Da die Aufhebung des VEPs Nr. 21 im Normalverfahren erfolgt, wird der Umweltbericht in der beschriebenen Form erstellt.

5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung

Umweltrelevante Inhalte des VEP Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ waren:

- Festsetzung zur Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 750 m² Verkaufsfläche und weiterer Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m²
- Festsetzung von 120 Stellflächen und erforderlicher Werbeanlagen
- Festsetzung von folgenden grünordnerischen Maßnahmen
 - kleine private Grünflächen,

- kleinkronige Alleebäume,
- Regenrückhaltebecken (Feuchtbiotop mit Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal)
- Pflanzgebot für eine 3 m breite Hecke (pro m² Pflanzung eines verpflanzten Heisters 60 – 100 cm)

Das Vorhaben wurde entsprechend der o.g. Planung realisiert.

Die Aufhebung erfolgt, da der Lebensmitteldiscounter seinen Standort in den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/ Bergstraße“ verlagert. Somit entfällt der eigentliche Hauptanlass zur Aufstellung des VEP, so dass der VEP aufgehoben werden kann. Das Plangebiet ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die zukünftige bauliche Nutzung und Entwicklung des Gebiets unterliegt den Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich).

5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für die Aufhebung des Bebauungsplans bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Untersuchungen sind nicht erforderlich.

5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

a) Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem naturschutzfachlichen Schutzgebiet.

b) Flächennaturdenkmale/Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/Flächendenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

c) Gesetzliche geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG))

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Vorhabenbezogene Untersuchungen oder Gutachten wurden für die Aufhebung des VEP nicht erstellt.

5.3.3 Bundes- und landesrechtliche Regelungen

Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Sächsisches Naturschutzgesetz – (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächGVBl. S. 349), rechtsbereinigt am 09.05.2015

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

5.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufhebung des VEP eventuell erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind.**

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Begründung:

Boden/Altlasten

Boden

Mit der Umsetzung des VEP wurde das Grundstück zu ca. 70 % versiegelt.

Nach Aufhebung des VEP gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich). Alle zukünftigen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Mischgebiets. Es gilt somit eine Grundflächenzahl von 0,6, die regulär bis maximal 0,8 überschritten werden kann (§ 19 BauNVO).

Altlasten

Der Geltungsbereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

→ Somit sind auch bei der Aufhebung des VEP **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Boden – Altlasten zu erwarten.

Wasser

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzzonen sind ebenfalls nicht vorhanden.

In der Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 16.05.2000 ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem geregelt. Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswasser ist auf 10 l/s begrenzt und wird vor Einleitung in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. An dieser Regelung ändert sich mit Aufhebung des VEP nichts.

Auf den unversiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser versickern.

Mit der Aufhebung des VEP wird der derzeitige Versiegelungsgrad nicht unmittelbar verändert.

→ Es ist davon auszugehen, dass **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser bei Aufhebung des VEP zu erwarten ist.

Klima/Luft

Die Nachnutzung des bisherigen Lebensmitteldiscounters durch nichtzentrenrelevanten Einzelhandel lässt zukünftig sogar weniger Verkehrsaufkommen erwarten.

→ Bei Aufhebung des VEP sind somit **keine** nachteiligen Veränderungen für das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten.

Flora/Fauna

Flora

Innerhalb des Geltungsbereichs des VEP wurden alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt. Es wurden Grünflächen angelegt, 15 Bäume gesetzt sowie eine ca. 85 m lange und 3 m breite Hecke angepflanzt. Die Hecke wurde als optische Tren-

nung zwischen Parkflächen und angrenzenden Wohnhäusern und nicht zuletzt auch aus Staubschutzgründen angelegt. Die Hecke wird im nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ als zu erhaltende Gehölzanpflanzung festgesetzt.

Fauna

Es wurden keine speziellen tierökologischen Kartierungen vorgenommen oder Fachgutachten erstellt. Aufgrund der Nutzung als stärker frequentierte Einzelhandelsfläche ist nicht mit Vorkommen von besonders geschützten oder nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten zu rechnen.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des VEP **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die Grünflächen und die Hecke sind nur kleine und durch den regelmäßigen Kundenverkehr störungsbeeinflusste Lebensräume.

→ Die biologische Vielfalt dieser Flächen wird durch die Aufhebung des VEP **nicht** negativ beeinflusst. Es ist eher davon auszugehen, dass durch die Nachnutzung mit nichtzentrenrelevantem Einzelhandel die Störeinflüsse durch Kundenverkehr eher zurückgehen könnten.

Landschaft

Der VEP liegt außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Gebieten und auch nicht in der Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen.

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Ortsrandbereich von Eilenburg. Die Umgebung des VEP ist durch städtisch geprägte Wohnbebauung mit Mehrgeschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Prägend ist die am westlichen Rand des Geltungsbereiches im Einschnitt verlaufende Bundesstraße. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle eher von mittlerer Bedeutung.

→ Die Aufhebung des VEP ändert an diesem Sachverhalt nichts und hat **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Menschen – Vorhandene Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des VEP wurde die immissionsschutzrechtliche Situation der Einzelhandelsnutzung mit der umgebenden Bebauung geprüft. Aus dem für den VEP erstellten Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik M. Goritzka vom 20.04.1999 war zu entnehmen, dass bei 100%iger Belegung aller Stellflächen ein Beurteilungspegel des Tagwertes von 60 dB(A) zu erwarten ist, der eine Schallschutzwand entlang der Straße der Jugend erfordern würde. Im Rahmen der Abwägung zum VEP wurde dann festgelegt, dass eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht zu befürworten sei, da keine Außenwohnbereiche vorhanden sind, die zu schützen wären. Eine Überschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) um 5 dB(A) ist an dieser Stelle zulässig. Die Praxis hat gezeigt, dass diese Entscheidung richtig war. Es sind keine negativen Auswirkungen durch den Betrieb des Einzelhandelsstandortes bekannt. Die umgebende Bebauung ist einem Mischgebiet zuzuordnen. Auch nach Aufhebung des VEP ist eine Nachnutzung des Standortes, allerdings dann mit nichtzentrenrelevantem Einzelhandel (B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“) möglich. Die immissionsschutzrechtliche Situation ändert sich dadurch nicht. Es ist eher mit weniger Kundenverkehr zu rechnen.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des VEP **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

→ Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, können diese durch die Aufhebung des VEP auch **nicht** beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen

Die Auswirkung der Aufhebung des VEP auf verschiedene Wechselwirkungen wurden bereits in den einzelnen Punkten betrachtet.

→ Es sind **keine** erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zu erwarten.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Aufhebung

Würde das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt werden, bliebe das VEP-Gebiet mit dem bestehenden Baurecht erhalten.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufhebung des VEP ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Verlagerung des Aldi-Marktes an einen anderen Standort, der Aufgabe des Altstandortes für einen Lebensmitteldiscounter sowie die Überplanung mit dem einfachen B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ mit der Regelung der nachfolgenden Nutzung als Mischgebiet sowie dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist keine positiver auswirkende Planung erkennbar.

5.8 Zusammenfassung

Die Aufhebung erfolgt aufgrund der Verlagerung des Aldi-Marktes in den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/ Bergstraße“.

Nach der Aufhebung des VEP ist das Plangebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die zukünftige bauliche Nutzung und Entwicklung des Gebiets unterliegt den Regelungen des § 34 BauGB (Innenbereich). Für das ehemalige Plangebiet und geringfügige nördlich angrenzende Flächen wird der einfache B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“, der die Zulässigkeit eines Mischgebiets sowie Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten regelt. Außerdem wird die an der Straße der Jugend gelegene Hecke als schützenswert festgesetzt.

Die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (siehe Punkt 5) werden berücksichtigt

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da keine Eingriffe durch die Aufhebung zu erwarten sind.

→ **Es wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des VEP Nr. 21 ermittelt (siehe Punkt 5.4).**

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Mit der Aufhebung des VEP erfolgt keine Änderung der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebiets.

6.2 Medientechnische Erschließung

Mit der Aufhebung des VEP erfolgt keine Änderung der medientechnischen Erschließung, Elektroenergie, Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets.

Wie unter Punkt 5.4 bereits erwähnt gibt es für das Vorhaben eine Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) vom 16.05.2000. Danach ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem geregelt. Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswasser ist auf 10 l/s begrenzt und wird vor Einleitung in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. An dieser Regelung ändert sich mit Aufhebung des VEP nichts.

Auf den unversiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser versickern.

Eilenburg, 20.02.2017

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung