

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 008/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:	Billigung und Beschluss zur Offenlage des einfachen Bebauungsplans Nr. 47 "Straße der Jugend - Nutzungsarten"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 "Straße der Jugend – Nutzungsarten" vom 20.02.2017 einschließlich der Begründung vom 20.02.2017 und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgt gemäß § 13 Absatz 2 Punkt 3 im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Planungsanlass**

Mit der Verlagerung des vorhandenen Aldi-Standortes von der Straße der Jugend zur Bergstraße (B-Plan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“) wird die Nutzung des Altstandortes Aldi an der Straße der Jugend aufgegeben.

Das **Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg** wurde am 06.06.2016 als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossen.

Entsprechend der Leitlinien 2 und 6 ist zum Schutz der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A-Zentrum Innenstadt und C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße) sowie der Nahversorgungslagen im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Planungsrechtliche Möglichkeiten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Mit § 9 Absatz 2a BauGB wurde den Gemeinden die Möglichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen) gegeben, die ausschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Mit diesen B-Plänen sollen außerdem die Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Versorgungsbereichen unterstützt und die dort bereits getätigten oder zukünftig vorgesehenen Investitionen vor konkurrierenden Entwicklungen geschützt werden. Neue Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich nicht entwickeln können.

Zu diesem Zweck können einfache B-Pläne auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit können Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen haben. Die Zulässigkeit von anderen Vorhaben nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB bleibt von den genannten Regelungen unberührt.

Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“

Mit der Festsetzung der Nutzung als Mischgebiet wird der planungsrechtlichen Einordnung der vorhandenen Nutzung in das Umfeld entsprochen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan soll nach Aufgabe des Standortes durch Aldi jegliche Nutzung durch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Diese Absicht unterstützend, versichert der Eigentümer im Rahmen des mit der Stadt Eilenburg abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags vom November 2016, dass an diesem Standort kein nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden soll. Es besteht die Möglichkeit der Nachnutzung durch Einzelhandelseinrichtungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Denkbar sind danach z. B. Garten-, Bau- Elektro-Großgeräte-Fachmärkte, Autohäuser. Natürlich sind auch weitere in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen möglich.

In der Sitzung des Bauausschusses am 13.02.2017 wurde der folgende Sachverhalt bereits besprochen. Parallel zu diesem B-Planverfahren läuft das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“. Im VEP wurden kleinere Grünflächen, die Anpflanzung von 15 Bäumen und eine 3 m breite und 85 m lange Hecke als potentieller Lärm- bzw. Staubschutz entlang der Straße der Jugend festgesetzt. Während der Bestand der Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg geschützt ist, fällt die o.g. Hecke

nicht darunter. Um diese auch zukünftig zu erhalten, soll die Hecke im B-Plan festgesetzt werden.

Verfahren

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Damit ist rein vom Verfahrensablauf die Anwendung des **vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB** möglich. Somit entfällt die Stufe der frühzeitigen Beteiligung. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Voraussichtliche Terminkette

06.03.2017	Offenlagebeschluss im Stadtrat (SR)
17.03.2017	Öffentliche Bekanntmachung Offenlagebeschluss
27.03. bis 27.04.2017	Öffentliche Auslegung des VEP
15.05.2017	Vorberatung Abwägung, Sitzungsaufhebungsbeschluss im Bauausschuss
12.06.2017	Abwägung und Sitzungsaufhebungsbeschluss im SR

Anlagen

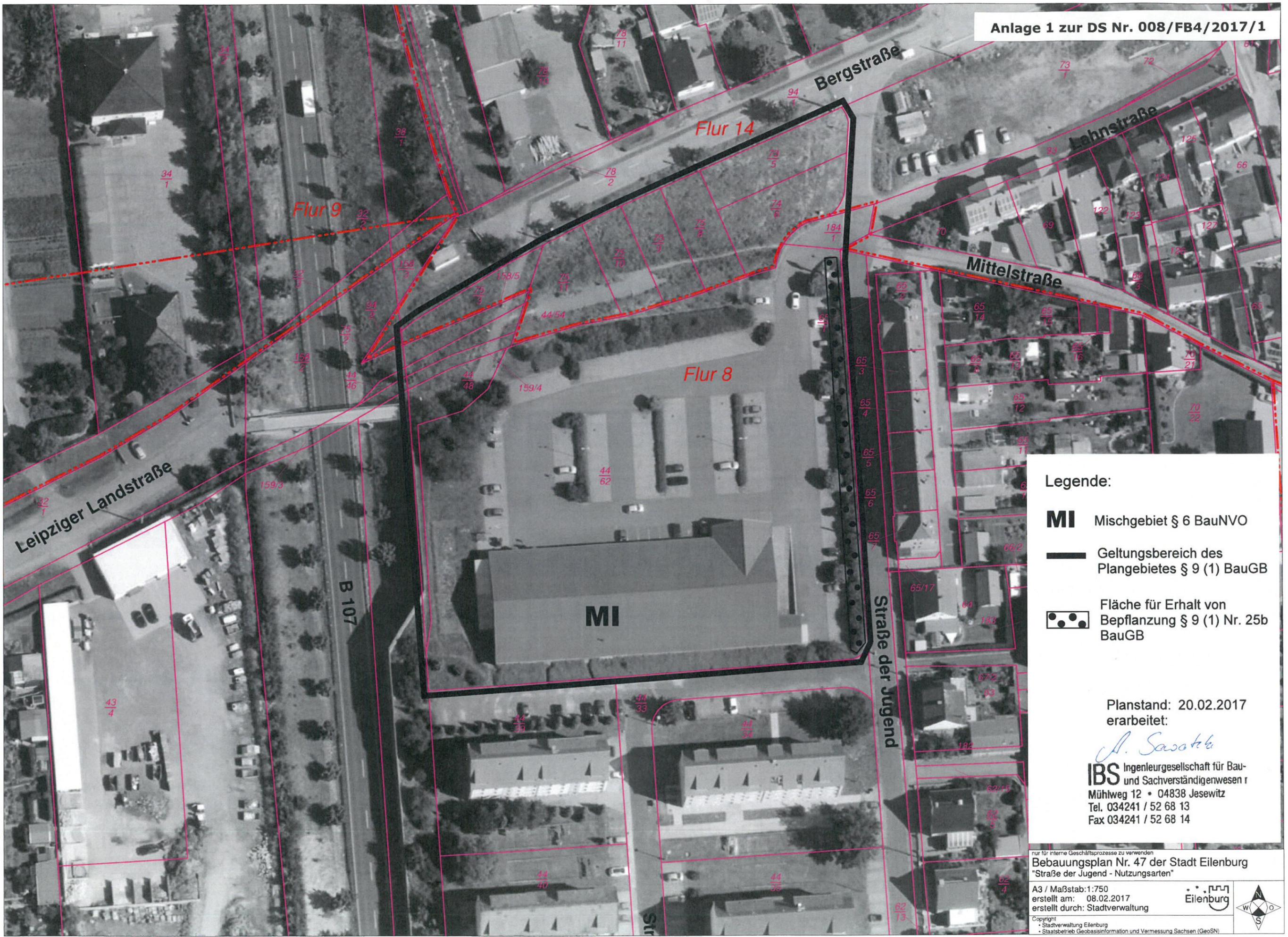
Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung vom 20.02.2017

Anlage 2: Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ vom 20.02.2017

Anlage 3: Entwurf der Begründung zum o.g. Bebauungsplan vom 20.02.2107

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	



Legende:

- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
-  Geltungsbereich des Plangebietes § 9 (1) BauGB
-  Fläche für Erhalt von Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planstand: 20.02.2017
 erarbeitet:
A. Sawatzki
IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen
 Mühlweg 12 • 04838 Jesewitz
 Tel. 034241 / 52 68 13
 Fax 034241 / 52 68 14



Große Kreisstadt

**Bebauungsplan Nr. 47
„Straße der Jugend - Nutzungsarten“**



Bearbeitungsstand: Entwurf vom 20.02.2017

bearbeitet: Frau Sawatzki, IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Satzungstext über den einfachen Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ (§ 30 Absatz 2 BauGB)

§ 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches:

Flur 8 Flurstücke 44/62, 44/48, 44/54, 158/5, 159/4 und 184/1
teilweise

Flur 14 Flurstücke 73/5, 74/6, 75/3, 75/8, 75/9, 75/10 und 75/11

Alle Flurstücke gehören der Gemarkung Eilenburg an. Die Abgrenzung ist in dem beiliegenden Lageplan vom 09.02.2017 dargestellt, welcher Bestandteil der Satzung ist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße der Jugend
- im Westen durch die Bundesstraße 107
- im Norden durch die Bergstraße
- im Osten durch die Straße der Jugend

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Punkt 1 BauGB)

(1) Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 8 BauNVO.

Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind.

- (2) Unzulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der geltenden „Eilenburger Liste“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015 – beschlossen am 06.06.2016) ab 75 m² Verkaufsfläche.
Dazu zählen:

„Eilenburger Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

- (3) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

**§ 3 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Punkt 25b BauGB)**

- (1) Die vorhandene 3 m breite, ca. 85 m lange Hecke entlang der Straße der Jugend ist zu erhalten.

Eilenburg, 20.02.2017

Scheler
Oberbürgermeister

Siegel

BEGRÜNDUNG

zum

**einfachen Bebauungsplan Nr. 47 der Großen Kreisstadt Eilenburg
„Straße der Jugend – Nutzungsarten“
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines – örtliche Situation
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben
 - 4.4 sonstige Planungen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Textliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Verkehrserschließung
10. Technische Ver- und Entsorgung
11. Flächenangaben
12. Rechtsgrundlagen
13. Quellenverzeichnis

1. Anlass der Planung

Der Einzelhandelsbetrieb ALDI ist momentan noch am Standort im Plangebiet ansässig und plant einen Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“. Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 läuft derzeit. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird ALDI in den neuen Markt umziehen. Der Altstandort ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan) Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ überplant. Darin sind 1.150 m² Verkaufsfläche zugelassen. Dieser V/E-Plan wird parallel zu diesem Verfahren aufgehoben. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens beurteilt sich das jetzige Plangebiet nach § 34 BauGB und würde sich grundsätzlich zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen eignen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen könnten. Die Stadt Eilenburg hat die Absicht, aus derartigen Ansiedlungen resultierende Fehlentwicklungen zu vermeiden und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umsetzung des am 06.06.2016 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB sicherzustellen. Eine Realisierung von nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen wäre ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes steht im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Eilenburg, auch im Interesse einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

2. Allgemeines - örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg hat derzeit 15.452 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2015) ist Große Kreisstadt und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Regionalplan Westsachsen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Stadt Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte, Eilenburg-Ost und den Ortsteilen Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Berg. Das Gelände selbst ist mit dem Gebäude des ALDI-Marktes einschließlich Getränkemarkt mit den zugehörigen Parkplätzen bebaut. Auf der Nordseite der Planfläche befindet sich eine Grünfläche, welche schon als Wohnbaufläche nachgefragt wurde.

Westlich verläuft die Bundesstraße 107. Südlich und östlich grenzen Mehrfamilienwohnhäuser an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bergstraße,

dahinter liegend das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung dieses B-Planes begründet sich mit der Steuerung der städtebaulichen Ziele der Stadt Eilenburg, insbesondere zur Gewährleistung der Umsetzung des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) wurde am 06.06.2016 durch den Stadtrat der Stadt Eilenburg beschlossen und stellt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für diesen Bebauungsplan dar.

Nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der angestrebten Planungsziele der Stadt und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bildet für die Stadt die rechtliche Grundlage auch im Vorfeld ggf. die Instrumente des Baugesetzbuches zur Sicherung der Planung durch Zurückstellung von Baugesuchen bzw. Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB bei Bedarf einzusetzen.

Ziel ist es, Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet soweit zu beschränken, dass die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung gesichert werden. Durch den weitestgehenden Ausschluss des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle, werden die vorhandenen umliegenden zentralen Versorgungsbereiche geschützt und schädliche Auswirkungen vermieden.

Mit diesem Bebauungsplan soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB insbesondere die Innenstadt als Hauptzentrum (A-Zentrum), das Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in der Grenzstraße als zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsanlage Bergstraße nicht beeinträchtigt werden.

Vorhandene Verkaufseinrichtungen, wie der bestehende Getränkemarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment, genießen Bestandsschutz.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Westsachsen 2008 sind keine Aussagen enthalten, die eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten für das Plangebiet erfordern würden. Auch andere Aussagen, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen sind nicht enthalten.

Eilenburg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Eilenburg erstreckt sich aus Einzelhan-

delssicht sowohl auf die eigene Wohnbevölkerung als auch auf den zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.

Der Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Im Ziel 5.2.2 des RPIWS 2008 wird gefordert, dass die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden sollen. Innenstädte und örtliche Zentren als Einzelhandelsstandorte sind zu erhalten. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die zu überplanende Fläche ist darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Der Entwurf zur 2. Änderung liegt vor. Der Bereich des Plangebietes bleibt dabei unverändert.

Dieser Bebauungsplan soll als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan) Nr. 21 „ALDI-Markt Straße der Jugend“. Der V/E-Plan setzt die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes sowie weiterer Einzelhandelsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² fest. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan soll nun aufgehoben und die Aufhebung noch vor diesem B-Plan rechtswirksam werden. Das Plangebiet befindet sich dann planungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird demnach auf der Grundlage des § 34 BauGB entschieden. Danach wären Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. Das Gebiet wird mit diesem Bebauungsplan dann wieder eine Einschränkung zur Zulässigkeit des Einzelhandels erfahren.

4.4 Sonstige Planungen – Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg

Für die Entwicklung und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel hat die Stadt Eilenburg das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 fortschreiben lassen. Mit der Neuaufstellung 2015 wurde das Konzept der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels und den geänderten rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst. Es liegt damit ein räumlich

und funktionales Ordnungskonzept vor, welches ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen.

Die folgenden Ausführungen stützen sich auf das zuvor angeführte Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Aus der zentralörtlichen Bedeutung erwachsen Eilenburg Versorgungsfunktionen, die sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Mittelbereich gelten. Diesem sind die Kommunen Bad Dübener, Döberritzsch, Lausitz, Jesewitz und Zschepplin zugehörig. Gemeinsam verfügen die Kommunen über ein Potential von rund 21.700 Einwohnern. Die Stadt Bad Dübener und die Gemeinde Jesewitz sind Überschneidungsbereiche mit benachbarten Mittelbereichen (Bad Dübener = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Delitzsch; Jesewitz = Überschneidungsbereich mit dem Mittelbereich Leipzig).

Die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion wird durch die Lage im Spannungsfeld gleichrangiger (Wurzen, Torgau, Delitzsch) bzw. übergeordneter zentraler Orte (Leipzig) geprägt. Besonders intensive Verflechtungsbeziehungen zeichnen sich zum Oberzentrum Leipzig ab. Die Ausstrahlung leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte wie das Einkaufszentrum Paunsdorf Center (ca. 20 km entfernt) oder die Innenstadt von Leipzig (ca. 25 km entfernt) lassen überdurchschnittliche Kaufkraftabflüsse erwarten. Darüber hinaus begrenzen auch leistungsfähige Agglomerationen in den Mittelzentren Delitzsch und Torgau das potentielle Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels.

Die sehr gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße 87 in Ost-West-Richtung als Autobahnzubringer, die Bundesstraße 107 in Nord-Süd-Richtung, die Staats- und Kreisstraßen, die vorhandenen Bahnverbindungen und der öffentliche Personennahverkehr begünstigen die enge räumlich-funktionale Verflechtung von Eilenburg mit dem Umland.

Innerorts stellt die Achse Bergstraße – Leipziger und Torgauer Straße - Ziegelstraße – Torgauer Landstraße die wichtige Hauptverkehrsachse dar, welche die Stadtteile in Ost – West –Richtung verbindet.

In Verbindung mit der Erfüllung der mittelzentralen Funktion stellt die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg eine zentrale Zielstellung der Stadtentwicklung dar. Bei der Betrachtung der regionalen Ausstrahlung der Stadt Eilenburg gilt es die Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Delitzsch, Torgau und Wurzen zu beachten. Die Sicherung und Stärkung der Zentralität bedarf somit einer starken Magnetwirkung basierend auf einer traditionellen Kundenbindung.

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist unter anderen die Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung mittels einer langfristig angelegten Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel durch konkrete räumlich - funktionale Zuordnungen, um den Zentrenstrukturen und somit der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätz-

licher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentren- und Standortssystem ist auszuschließen. Dieser Bebauungsplan wird diese Forderung umsetzen.

Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden folgende zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

A-Zentrum (Hauptzentrum)	=> Innenstadt Eilenburg
C-Zentrum (Nahversorgungszentren)	=> NVZ Grenzstraße => NVZ Puschkinstraße
Nahversorgungsanlagen	=> Wurzener Platz => Kranoldstraße => Bergstraße => Nordring => Gabelweg

Mit diesem Zentrenkonzept, in Abstufung von A – und C- Zentren, ergänzt durch die Nahversorgungsanlagen, wurden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Eilenburg fixiert.

Dieses Steuerungsmodell hat nicht zum Ziel, durch Restriktionen, Eingriffe in den Wettbewerb vorzunehmen, sondern den Standort Eilenburg insgesamt zu attraktivieren und eine weitere Entwicklung der Angebotssituation zu ermöglichen. Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Im Einzelhandelskonzept wurde auch die „Eilenburger Liste“ festgelegt, welche alle für Eilenburg zutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beinhaltet. Sie ist die Grundlage für die Festsetzungen zum sortimentsbezogenen Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 44/62, 44/48, 44/54, 158/5, 159/4 und 184/1 teilweise der Flur 8 und die Flurstücke 73/5, 74/6, 75/3, 75/8, 75/9, 75/10, 75/11 der Flur 14 in der Gemarkung Eilenburg.

An das Plangebiet grenzt nördlich das Straßenflurstück 94/1 (Flur 14) der Bergstraße.

Östlich liegen die Flurstücke 73/1 (Flur 14), 184/1 und 179 (Flur 8) an, welche Flächen der Erschließungsstraße Straße der Jugend umfasst.

Westlich schließen sich die Flurstücke 44/44, 44/46, 75/2, 158/2 und 159/3 (Flur 8) der Bundesstraße 107 an.

Südlich befinden sich die Flurstücke 44/33 und 44/39 (Flur 8), welche Wohngrundstücke der Straße der Jugend darstellen.

Für das Planverfahren werden keine Flächen außerhalb des Bebauungsplans benötigt.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Es ist vorgesehen, nur die Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Ausschlüssen nach § 9 Abs. 2a BauGB festzusetzen. Auf Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentliche Verkehrsflächen wird verzichtet. Demnach fehlt es dem Bebauungsplan an den Merkmalen einer Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB und die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich nach der Aufhebung des bisher noch geltenden V/E-Planes bauplanungsrechtlich in innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entsprechend § 34 BauGB.

Bei einem Bebauungsplan, bei dem sich bei der Aufstellung in einem Gebiet nach § 34 BauGB die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeit nicht wesentlich verändert oder der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB das „Vereinfachte Verfahren“ angewendet werden, welches für diesen Bebauungsplan erfolgen soll.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt (Satzung § 2 Abs. 1).

Im Mischgebiet richtet sich die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO. Zulässig sind danach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind.

Die Mischgebietsausweisung resultierte aus der Übernahme der Darstellung aus dem Flächennutzungsplan und der planungsrechtlichen Einordnung der vorhandenen Nutzung im Bestand.

Ausschluss Einzelhandel:

Im § 2 Abs. 2 des Satzungstextes wurden im Plangebiet auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, wenn sie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Eilenburger Liste“ haben und eine größere Verkaufsfläche als 75 m² („Eilenburger Nachbarschaftsladen“) aufweisen. Die „Eilenburger Liste“ wurde hier direkt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) in den Satzungstext übernommen.

Für unser Plangebiet sind Verflechtungen mit dem C- Zentrum Nahversorgungszentrum Grenzstraße und der Nahversorgungsanlage Bergstraße (neuer Standort) vorhanden.

Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße liegt ca. 400 m in westlicher Richtung an der Mittelstraße.

Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße ist ein stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum. Als zentraler wohngebietsintegrierter Standort, ohne direkten Anschluss an gesamtstädtische und regionale Verkehrsachsen, konzentriert es die Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtteil Eilenburg-Berg. Durch die Anbieterstruktur und daraus resultierender Standortattraktivität wird jedoch auch eine zusätzliche Ausstrahlung erzielt. Der Standort ist bereits gegenwärtig ein Konzentrationspunkt des Einzelhandels von Eilenburg mit einer eigenständigen Angebotsstruktur, diese Funktion ist zu festigen und beizubehalten.

Die Nahversorgungsanlage Bergstraße befindet sich nach dem Umzug an den neuen Standort unmittelbar gegenüber vom Plangebiet. Diese ist dann nur noch mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI besetzt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Die eigenständigen Versorgungsfunktionen ergeben sich durch die Randlage zu Wohngebieten in Eilenburg-Berg und in der Funktionsabstimmung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße. Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Einwohner von Eilenburg-Berg gewährleistet werden, Wohngebiete erstrecken sich beiderseits der Bergstraße, im weiteren Verlauf der Straße der Jugend sowie das benachbarte Wohngebiet „Leipziger Höhe“. Zu den Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- ergänzende, nachrangige Nahversorgung zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße
- Funktionsabstimmung durch ergänzende Betriebsformen und Zielgruppenorientierung mit Supermarkt im Nahversorgungszentrum und Lebensmitteldiscounter in der Nahversorgungsanlage

Der Umzug der Nahversorgungsanlage auf die gegenüberliegende Straßenseite der Bergstraße (im Gebiet B-Plan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“) wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit untersucht. Aus gutachterlicher Sicht kann die Funktion der Nahversorgungslage auf den benachbarten Planstandort übertragen werden. Mittelfristig betrachtet erweist sich die Verlagerung mit entsprechender Verkaufsflächenerweiterung positiv auf den Erhalt und die Entwicklung der Nahversorgungsanlage aus. Unter anderen sind diese Folgewirkungen genannt:

- Die Funktionsteilung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße bleibt unberührt.
- Die Standortverlagerung erschließt sogar besser die räumlichen Nahversorgungsfunktionen für die nördlichen Wohngebiete im Stadtteil-Berg. Mit einem fußläufigen Nahversorgungsumfeld von bis zu 600 m werden auch die Wohnanlagen Am Lehmberg angesprochen.
- ... Die Überschneidung mit dem jeweiligen Umfeld des Nahversorgungszentrums Grenzstraße nimmt leicht ab. Dadurch kommt die ergänzende Funktion in der Nahversorgung auch räumlich stärker zur Geltung.

- Die Größendimensionierung ordnet sich mit 1.000 m² Verkaufsfläche in die aktuellen marktfähigen Flächenkonzeptionen von Lebensmitteldiscountern ein.
- Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der drei Stadtteile zeigt sich eine ausgeglichene Versorgungssituation, für den Stadtteil Berg (zzgl. Der peripheren Ortsteile). ...
- Zugleich fügt sich die genannte Flächenerweiterung in die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für Nahversorgungsanlagen ein, die eine Abstimmung der Verkaufsflächendimensionierung auf das jeweils eigenständige Nahversorgungspotential vorsehen.

Im Zentrenkonzept wird weiterhin verwiesen, dass die Verlagerung der Nahversorgungsanlage Bergstraße mit einer vollumfänglichen Funktionsübernahme des Planstandortes im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg verbunden ist. Die bedeutet im Umkehrschluss, der aktuelle Standort ist zukünftig kein Bestandteil einer städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg. Folglich ist die Nachnutzung der noch derzeit genutzten Nahversorgungsanlage am Kreuzungsbereich Bergstraße/Straße der Jugend für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Dieser Forderung wird mit den Festsetzungen des B-Plan Nr. 47 "Straße der Jugend - Nutzungsarten" entsprochen.

Eilenburger Liste:

Die „Eilenburger Liste“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg erarbeitet, um eine genaue Definition von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu haben. Die Sortimentszuordnung erfolgte unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen in Eilenburg.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich danach im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innerstädtischen Zentrum führen kann. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht-zentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur im geringen Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innenstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich vor allem um Angebote des kurzfristi-

gen Bedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen für die Stadtentwicklung.

Eilenburger Nachbarschaftsladen:

Unter § 2 Abs. 2 des Satzungstextes wurde neben den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch eine Flächenbeschränkung festgesetzt. So gilt die Einschränkung ab einer Verkaufsfläche von mehr als 75 m². Einzelhandelseinrichtungen mit weniger als 75 m² Verkaufsfläche werden nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg als „Eilenburger Nachbarschaftsladen“ bezeichnet. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortspezifischen Einzelhandelssituation von Eilenburg. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 75 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Eilenburger Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Eilenburg. Vom Eilenburger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter ab 75 m² Verkaufsfläche sind demgegenüber für die Stadt Eilenburg bereits als strukturprägender Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Auf dieser Grundlage wurde die Flächenbeschränkung festgesetzt. Das bedeutet im Umkehrschluss, alle Einzelhandelseinrichtungen unter 75 m² sind in diesem Bebauungsplan ohne Einschränkung zulässig.

Ausführliche Darstellungen, Berechnungen und Ableitungen sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), welches am 06.06.2016 vom Stadtrat beschlossen wurde, zu entnehmen.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

8.1 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie oben bereits beschrieben, wird im Vorfeld dieses Bebauungsplans der für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs seit 08.10.1999 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ aufgehoben. In diesem Plan wurde aus städtebaulichen Gründen eine ca. 85 m lange und 3 m breite Strauchpflanzung entlang der Straße der Jugend am Rand des Gebietes zur Abschirmung des Parkplatzes festgesetzt und entsprechend realisiert.

Es wurde folgende Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste verwendet:

- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa spec. (Wildrose, verschiedene Arten)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pro Quadratmeter wurde ein verpflanzter Heister, 60-100 cm verwendet.

Für Nachpflanzungen bei eventuellem Verlust sollten o.g. Gehölze verwendet werden.

Nach Aufhebung des VEP wird das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Pflanzflächen fallen nicht unter die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg. Für die Erhaltung der Hecke gäbe es dann keine Rechtsgrundlage mehr. Um eine dauerhafte Sicherung dieser sehr gut entwickelten Heckenpflanzung zu gewährleisten, wurde diese als § 3 in den Satzungstext des Bebauungsplans übernommen (Erhalt der Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Der Pflanzstreifen ist durch einen Fußweg unterbrochen, der eine kürzere fußläufige Verbindung zu den östlich angrenzenden Wohngrundstücken ermöglicht. Dieser sollte auch zukünftig bestehen bleiben.

9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll als einfacher Bebauungsplan entwickelt werden und enthält aus diesem Grund keine Festsetzungen zu Verkehrsanlagen. Im Bestand liegen zwei Erschließungsstraßen an. Das sind an der Nordseite die Bergstraße und an der Ostseite die Straße der Jugend. Westlich führt die Bundesstraße 107 am Plangebiet vorbei. Aufgrund des Höhenunterschiedes ist eine Anbindung nicht möglich.

10. Technische Ver- und Entsorgung

Da die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes auch nach dem Verfahren nach § 34 BauGB erfolgen wird, sind die Erschließungsnachweise bei den entsprechenden Bauanträgen nachzuweisen.

11. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.1 ha, welche komplett als Mischgebiet festgesetzt wurde.

12. Rechtsgrundlagen

Dem einfachen Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Eilenburg "Straße der Jugend – Nutzungsarten" liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

13. Quellenverzeichnis

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), beschlossen am 06.06.2016

erarbeitet:



Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Eilenburg, 20.02.2017