

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 088/FB4/2017/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.08.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	09.10.2017	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Abwägung und Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 "Aldi Markt Straße der Jugend"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - 1.1 Die Stellungnahmen aus T 1 bis T 4 sowie G 1 bis 4 (Anlage 1) beinhalten keine Anregungen und Hinweise und werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung zur Aufhebung der Satzung vom 27.07.2017 (Anlage 3) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der Verlagerung des Nahversorgungsstandortes Aldi von der Straße der Jugend (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“) an den Standort Bergstraße (Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“) gehört der Altstandort zukünftig nicht mehr zur geplanten Zentren- und Nahversorgungsstruktur. Aus diesem Grund ist der vorhandene VEP aufzuheben und die Nachnutzung des Altstandortes durch Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu regeln (B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“). Alle drei o.g. Plan-Verfahren stehen im unmittelbaren Zusammenhang.

Die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ fand vom 27.03. bis 27.04.2017 statt. Danach erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), von deren Seite die Aufhebung des VEP als unproblematisch betrachtet wurde. Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Die öffentlich ausgelegte Begründung zur Aufhebung der Satzung wurde hinsichtlich der verwendeten Rechtsgrundlagen aktualisiert und erhielt deshalb ein neues Datum. Weitere inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.

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“.

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	

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

ABWÄGUNG vom 09.10.2017

Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des aufzuhebenden VEP Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Kurzfassung des Planverfahrens:

- | | |
|------------------------------|--|
| 06.03.2017 | Beschluss Nr. 14/2017 zur öffentlichen Auslegung aufzuhebenden VEP |
| 17.03.2017 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 |
| 27.03. bis 27.04.2017 | Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP |
| 13.06.2017 | Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 11.07.2017 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung Keine Einwände.	Kenntnisnahme			
T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Immissionsschutz <u>Hinweis:</u> Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes können sich im bisherigen Geltungsbereich der Planung schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) ansiedeln. In Folge dessen sollte im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung betrachtet werden, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auf den bisherigen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 21 einwirken. So befindet sich z.B. westlich des VEP die Bundesstraße B 107, welche durch Lärm auf den Vorhabenstandort einwirkt.	Kenntnisnahme Parallel zur Aufhebung des VEP wird der B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ aufgestellt. In dessen Begründung wurde der Hinweis zur immissionsschutzrechtlichen Situation im Gebiet bereits ergänzt.			
T 1.2.2 SG Naturschutz Der Aufhebung des B-Planes stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.	Kenntnisnahme			
T 2 Landesdirektion Sachsen vom 11.07.2017 Die Planaufhebung entspricht den Zielen der Raumordnung, die Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen in die Abwägung mit anderen privaten und öffentlichen Belangen eingestellt. <u>Hinweis:</u> Empfehlung, im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 47 die Möglichkeit des § 14 BauGB zu nutzen, wenn sich ein zeitliches Auseinanderfal-				

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
len zum Inkrafttreten der Planaufhebung des VEP Nr. 21 abzeichnet.	Kenntnisnahme			
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen vom 07.07.2017 Keine Bedenken <u>Hinweis:</u> Aufhebung der Satzung sollte gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 47 erfolgen.	Kenntnisnahme			
T4 IHK zu Leipzig vom 14.07.2017 Befürwortung der Planung	Kenntnisnahme			
T 5 AZV „Mittlere Mulde“ vom 22.06.2017 Keine Einwände	Kenntnisnahme			
T 6 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) vom 04.07.2017 Im Bereich des B-Plans und nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans werden Verteilnetze für Strom der Mittelspannungs- und Niederspannungsebene sowie für das Medium Gas der Mitteldruck- und Niederdruckebene betrieben. Innerhalb des Gebietes sind voraussichtlich neue Versorgungsleitungen für das Medium Strom und je nach Bedarf für das Medium Gas erforderlich. Beachtung der Konzessionsverträge für die Leitungsstraßen.	Kenntnisnahme			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR
---	-------------------------------------	--	--

Nachfolgend genannte, im Rahmen der erneuten öffentlich Auslegung beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht, so dass davon auszugehen ist, dass deren Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“ nicht berührt werden:

- Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
G 1 Stadt Delitzsch vom 26.06.2017 Keine Einwände.	Kenntnisnahme			
G 2 Gemeinde Doberschütz vom 05.07.2017 Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme			
G 3 Gemeinde Thallwitz vom 21.06.2017 Keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.	Kenntnisnahme			
G 4 Gemeinde Schönwölkau vom 05.07.2017 Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme			

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerte sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „ALDI Markt Straße der Jugend“ nicht berührt werden:

- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Jesewitz
- Zschemplin

Anlage 2 zur DS Nr. 088/FB4/2017/1

Satzung (Entwurf)

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

(Aufhebungssatzung)

Gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193 Nr. 44), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg in öffentlicher Sitzung am ... die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ als nachfolgende Aufhebungssatzung beschlossen:

**§ 1
Gegenstand**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ (Rechtskraft am 08.10.1999) wird hiermit aufgehoben.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung erstreckt sich auf die Flurstücke 44/62 und 184/1 (teilweise) der Flur 8, Gemarkung Eilenburg (Plan vom 15.08.2017, Anlage).

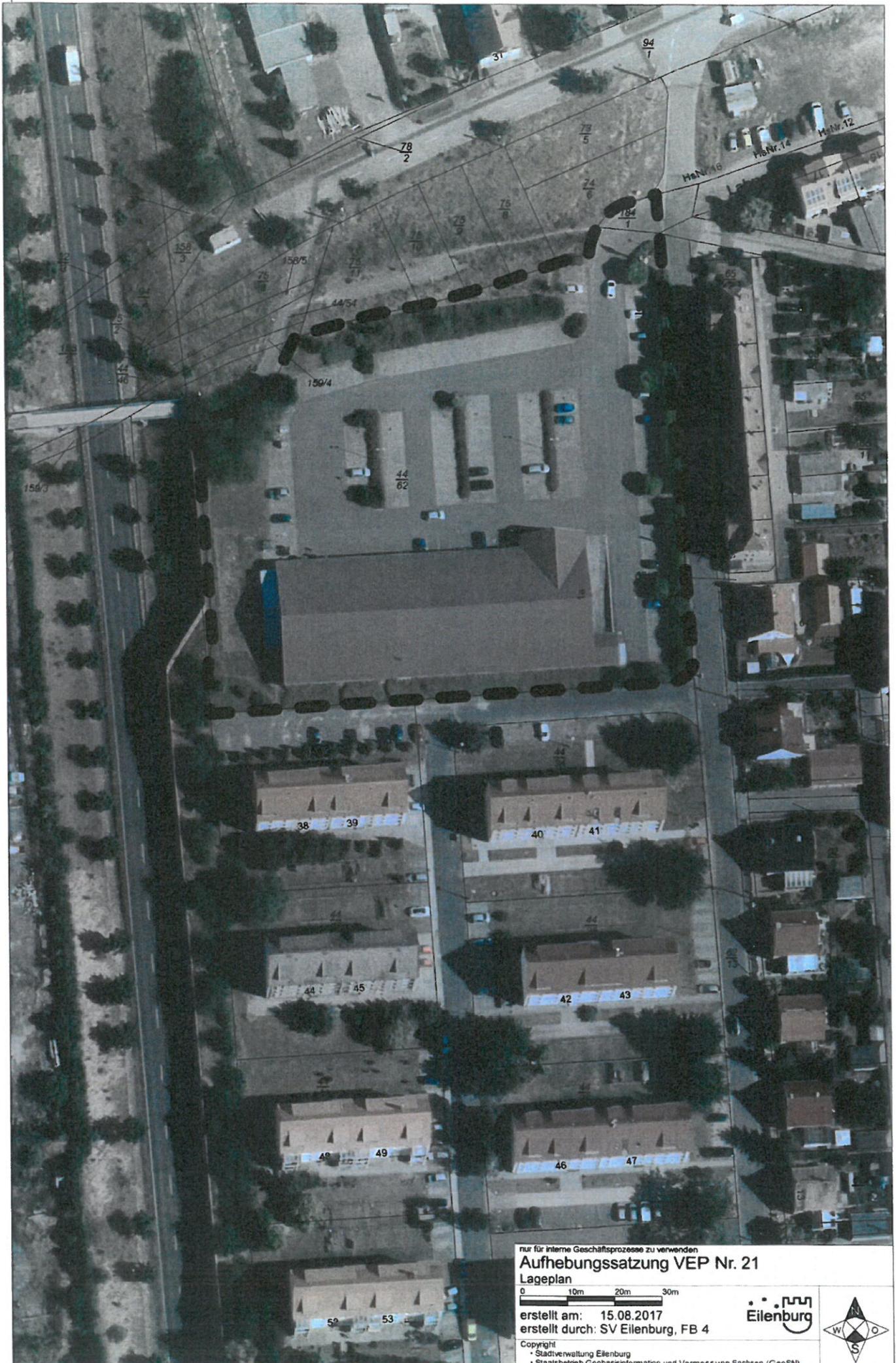
**§ 3
In-Kraft-Treten**

Die Aufhebungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

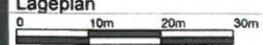
Eilenburg, den ...

Scheler
Oberbürgermeister

(Siegel)



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Aufhebungssatzung VEP Nr. 21
Lageplan



erstellt am: 15.08.2017
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4



Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 088/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 3 des Gesetzes vom **30.06.2017** (BGBl. I S. 2193 – Nr. 44)

Sächsisches Naturschutzgesetz – (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. 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 2 des Gesetzes vom **30.06.2017** (BGBl. I S. 2193 Nr. 44)

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 gibt es keine positiver auswirkende Planung.

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, 27.07.2017

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung