

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 068/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 über den Bebauungsplan
Nr. 47 "Straße der Jugend - Nutzungsarten"

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - 1.1 Der Beschlussentwurf (Anlage 1) aus T 1.1.1 Punkt 3 wird durch Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“ vom 07.07.2017 (Anlage 2) als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 07.07.2017 (Anlage 3) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) lag im Zeitraum vom 27.03. bis 27.04.2017 öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die Hauptschwerpunkte der Stellungnahmen zum Entwurf des B-Plans waren Fragen zur Art des Verfahrens, Klarstellung von textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen, die in den Planunterlagen ergänzt wurden. Genauere Angaben sind dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Die vorgenommenen Änderungen sind insgesamt untergeordneter materieller, lediglich klarstellender und somit redaktioneller Art, so dass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich ist (Verweis auf § 4a Rn. 18 ff. Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg).

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es keine Meinungsäußerung.

Hinweis:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan grau angelegten Passagen stellen die Änderungen gegenüber der öffentlich ausgelegten Fassung vom 20.02.2017 dar. Diese resultieren zum überwiegenden Teil aus der Abwägung.

Die Verfahrensvermerke lagen zur Sitzung des Bauausschusses noch nicht vor und wurden jetzt ergänzt.

finanzielle Auswirkungen

ja ☐

nein ☒

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“

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 Entwurfs des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise:

Kurzfassung des Planverfahrens:

06.03.2017	Beschluss Nr. 15/2017 zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs
17.03.2017	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6
20.03.2016	Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage
27.03. bis 27.04.2017	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 26.04.2017 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung <u>Hinweise:</u> 1. Es wurde eine falsche Rechtsnorm (§ 30 Abs. 2 statt § 30 Abs. 3 BauGB) in der Überschrift des Satzungstextes angegeben.	Kenntnisnahme Redaktionelle Korrektur.			
2. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist in einem Bebauungsplan (B-Plan) gemäß § 9 Absatz 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich. Diese Sonderform des B-Plans ist für die Festsetzung bestimmter Baugebiete nicht geeignet. Stattdessen könnte ein einfacher B-Plan mit der Festsetzung einer Gebietsart und differenzierten Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauGB aufgestellt werden.	Der B-Plan wurde bereits als einfacher B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, um die Festsetzungen eines Mischgebietes und die Erhaltung der Hecke aufnehmen zu können. Änderungen am Verfahren sind somit nicht erforderlich. Der Sachverhalt wurde so nochmals mit dem Landratsamt mündlich abgestimmt ohne erneute schriftliche Stellungnahme.			
3. Es wird vorgeschlagen, die im § 2 Abs. 2 des Satzungstextes verwendete Formulierung „... Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ...“ durch die Formulierung „... Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ...“ zu ersetzen.	Da die bisherige Festsetzung in ihrer Anwendung unpraktisch wäre, da bei jedem ansiedlungswilligen Einzelhändler im Rahmen eines Gutachtens zu prüfen wäre, welche Auswirkungen zu erwarten sind, sollte dem Hinweis gefolgt werden und die Textfestsetzungen unter § 2 Abs. 2 wie folgt geändert werden: „Unzulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Eilenburger Liste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015 – beschlossen am 06.06.2016) ab 75 m² Verkaufsfläche.	... die Textfestsetzungen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu ändern.	Ja: 5 Nein: - Enth.: -	Ja: Nein: Enth.:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA	Abstimmungsergebnis SR
4. Empfehlenswert ist eine Aussage zum vorhandenen Getränkemarkt, der nach Rechtskraft des B-Plans unzulässig wäre, aber Bestandsschutz genießt. Zu beachten ist, dass die Absicherung über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Fortentwicklung des Marktes im Rahmen des B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht über § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen kann.	Eine Aussage zum Getränkemarkt ist in der Begründung unter Pkt. 3 bereits enthalten. Die nach § 1 Abs. 10 BauNVO möglichen Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, die im B-Plan nicht zulässig sind, sollen auch hier <u>nicht</u> zugelassen werden. „Der Bestandsschutz beschränkt sich lediglich auf Unterhaltungs-, Instandsetzungs- aber auch Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, ohne Verkaufsflächenerweiterungen.“ Dieser Satz wird zur Erläuterung in der Begründung redaktionell ergänzt.			
5. Es wird davon ausgegangen, dass der Satzungstext spätestens für den auszufertigenden Plan in die Planzeichnung integriert wird oder ein deutlich erkennbarer Vermerk darauf hinweist, dass die Planzeichnung nur im Zusammenhang mit dem Satzungstext zu verstehen ist.	Kenntnisnahme Dem Hinweis wird entsprochen.			
6. Auf Seite 8 der Begründung ist zu korrigieren, dass das Nahversorgungszentrum Grenzstraße ca. 400 m in östlicher (nicht westlicher) Richtung liegt.	Kenntnisnahme Redaktionelle Korrektur			
7. Der einfache B-Plan kann erst Rechtskraft erlangen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgehoben wurde.	Kenntnisnahme			
T 1.1.2 SG Denkmalschutz Keine Einwände <u>Hinweis:</u> Bauausführende Firmen sind auf Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung der Begründung (unter Punkt 12)			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz Belange nicht betroffen	Kenntnisnahme			
T 1.2.2 SG Immissionsschutz 1. Da unmittelbar neben dem Geltungsbereich des B-Plans die B 107 verläuft, sollte im Rahmen der weiteren Planung zu den Einwirkungen der Verkehrsgeräusche Stellung genommen werden.	Redaktionelle Ergänzung der Begründung um den Punkt 8.2 - Immissionsschutz -, in dem auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm der westlich vorbeiführenden Bundesstraße 87 hingewiesen wird.			
2. Es sollte auf die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitungsbedingungen des § 19 – hingewiesen werden.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 8.2)			
T 1.2.3 SG Naturschutz Heckenpflanzung (Kompensationsmaßnahme aus VEP Nr. 21) wurde durch B-Plan gesichert. Keine weiteren Belange betroffen.	Kenntnisnahme			
T 2 Landesdirektion Sachsen vom 13.04.2017 B-Plan wurde den Zielen der Raumordnung angepasst.	Kenntnisnahme			
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen vom 25.04.2017 Keine Bedenken 1. Empfehlung zur Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 2 → Streichung der Worte „Auswirkungen auf die“	siehe T 1.1.1 Nr. 3			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
T 4 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 24.04.2017 - aus geologischer Sicht keine Bedenken <u>Hinweise:</u> 1. Keine Kenntnisse über radiologisch relevante Hinterlassenschaften, Beachtung der fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radon-Schutz	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 12)			
2. Hinweise zu geologischen Verhältnissen im Gebiet	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 12)			
3. Für Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG	Kenntnisnahme			
T 5 IHK zu Leipzig vom 18.04.2017 Befürwortung der Planung	Kenntnisnahme			
T 6 AZV „Mittlere Mulde“ vom 13.04.2017 1. Bei der Nachnutzung des Gebietes des VEPs Nr. 21 ist die in der Einleitgenehmigung 61/2000 vom 16.05.2000 getroffene Festlegung hinsichtlich der Begrenzung der Einleitmenge auf 10 l/s zu beachten.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 10)			
2. Für eine Anschlussmöglichkeit für die Grundstücke 73/5, 74/6, 75/8, 75/9, 75/10 und 75/11 ist zu beachten, dass im Bereich der Bergstraße gegenwärtig kein öffentliches Abwassernetz vorhanden ist. Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Lahnstraße. Allerdings gibt es zur technischen Umsetzung noch keine Aussage. Alternativ möglich ist auch eine dauerhaft dezentrale Entsorgung mittels vollbiologischer Kleinkläranlage.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 10)			

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
T 7 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen vom 20.04.2017 Keine Einwände	Kenntnisnahme			
T 8 GDM Com GmbH vom 26.04.2017 Keine Einwände Es werden keine vorhandenen Anlagen bzw. Planungen der ONTRAS (ONTRAS Gastransport Leipzig) und VGS (VNG Gasspeicher GmbH) berührt.	Kenntnisnahme			
T 9 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) vom 24.04.2017 Im Bereich des B-Plans und nördlich, östlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich 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 Leitungstrassen.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 10)			
T 10 Telekom Technik GmbH vom 11.04.2017 Übergabe des aktuellen Leitungsbestandes. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Falls diese von Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie gesichert oder verlegt werden. Telekom ist 4 Monate vorher zu informieren.	Kenntnisnahme Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung (unter Punkt 10)			
T 11 REMONDIS Eilenburg GmbH vom 27.03.2017 Hinweis auf die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften	Kenntnisnahme			

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

Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen T 1.1.1 Punkte 1, 4 bis 7, T 1.1.2, T 1.2.1, T 1.2.2 Punkte 1 und 2, T 1.2.3, T 2, T 4 bis T 11 zur Kenntnis zu nehmen:

Ja:	5	Ja:
Nein:	-	Nein:
Enth.:	-	Enth.:

Nachfolgend genannte 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:

- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Landesamt für Archäologie
- Polizeidirektion Westsachsen
- Mitnetz GmbH

Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ...	Abstimmungsergebnis BA SR	
G 1 Stadt Delitzsch vom 28.03.2017 keine Einwände	Kenntnisnahme			
G 2 Gemeinde Doberschütz vom 30.03.2017 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme			
G 3 Gemeinde Thallwitz vom 10.04.2017 Keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.	Kenntnisnahme			
G 4 Gemeinde Krostitz vom 26.04.2017	Kenntnisnahme			
		... die Stellungnahmen G 1 bis G 4 zur Kenntnis zu nehmen.	Ja: 5 Nein: - Enth: -	Ja: Nein: Enth:

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerte sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“ nicht berührt werden:

- Stadt Wurzen
- Stadt Taucha
- Jesewitz
- Zschepplin
- Schönwölkau



Bebauungsplan Nr. 47
„Straße der Jugend - Nutzungsarten“



Bearbeitungsstand: 07.07.2017

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

Satzungstext

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ (§ 30 Absatz 3 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 der Planzeichnung vom 07.07.2017 dargestellt, welche 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Eilenburger Liste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.

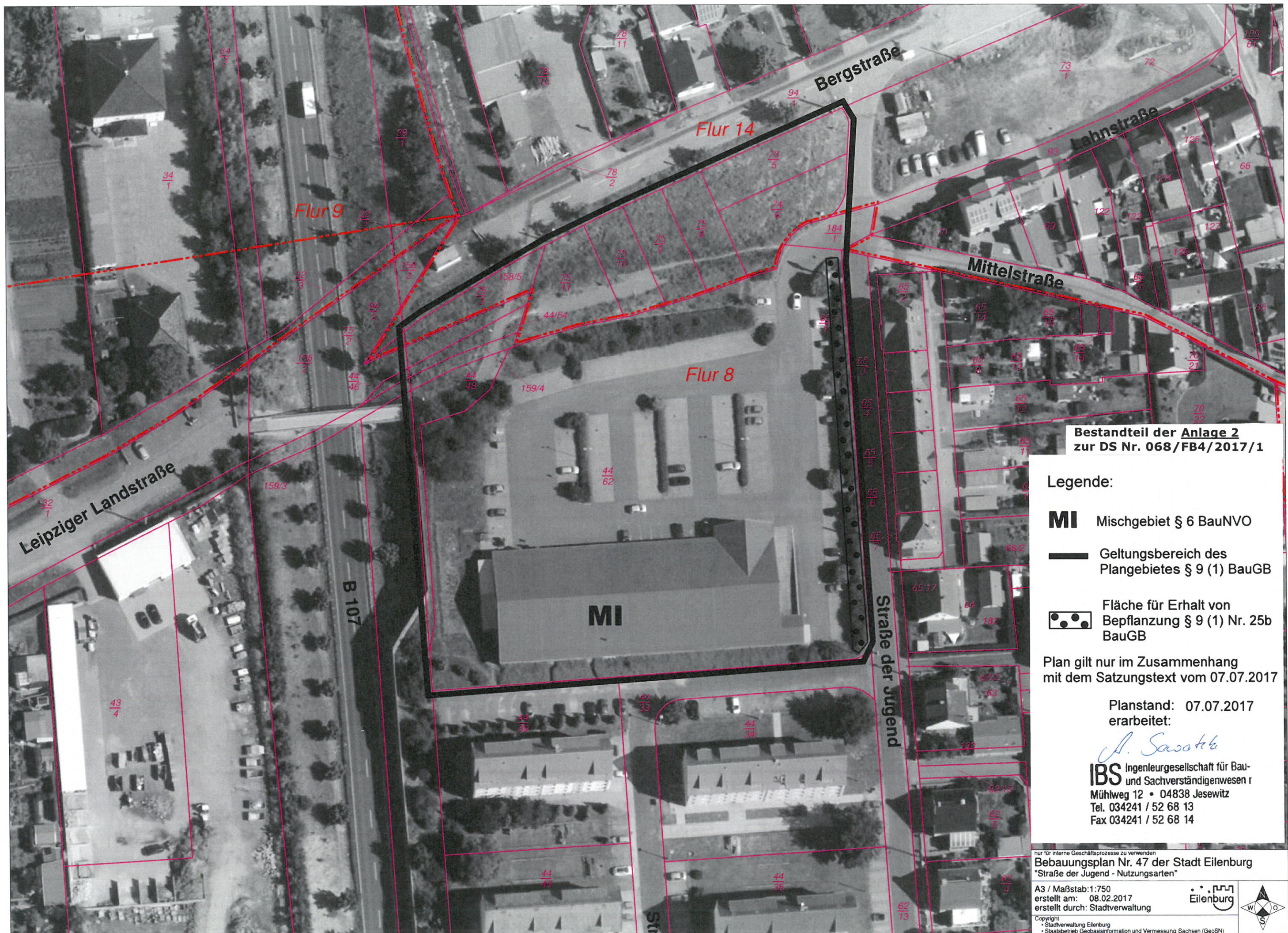
**§ 3 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Punkt 25b BauGB)**

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

Eilenburg, 07.07.2017

Scheler
Oberbürgermeister

Siegel



Bestandteil der Anlage 2
zur DS Nr. 068/FB4/2017/1

Legende:

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

Plan gilt nur im Zusammenhang
mit dem Satzungstext vom 07.07.2017

Planstand: 07.07.2017
erarbeitet:

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

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Eilenburg
"Straße der Jugend - Nutzungsarten"

A3 / Maßstab: 1:750
erstellt am: 08.02.2017
erstellt durch: Stadtverwaltung

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

Eilenburg



Bestandteil der Anlage 2 zur DS Nr. 068/FB4/2017/1

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 06.03.2017 mit Beschluss-Nr. 15/2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus:
- dem Satzungstext mit Lageplan vom 20.02.2017
- der Begründung vom 20.02.2017
haben in der Zeit vom 27.03. bis 27.04.2017 während nachfolgender Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Eilenburg, Bürgerbüro, Marktplatz 1 in Eilenburg zu jedermann
Einsicht öffentlich ausgelegen:
Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 - 13.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 9.00 - 18.00 Uhr
Sonnabend von 9.00 - 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 6 vom 17.03.17 ortsüblich bekannt gemacht.
Von einer Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 abgesehen.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2017 aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

Eilenburg, Siegel Scheler, Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Satzungstext vom 07.07.2017 und der Planzeichnung vom 07.07.2017 wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates vom mit Beschluss-Nr. als Satzung in der Fassung vom beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Eilenburg,

Siegel

Scheler, Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.

Eilenburg,

Siegel

Leiter des Vermessungsamtes,
Landratsamt Nordsachsen

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem Satzungstext und der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg,

Siegel

Scheler, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt-Nr. ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. am in Kraft getreten.

Eilenburg,

Siegel

Scheler, Oberbürgermeister

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
 - 8.1 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.2 Immissionsschutz
9. Verkehrserschließung
10. Technische Ver- und Entsorgung
11. Flächenangaben
12. Hinweise
13. Rechtsgrundlagen
14. 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. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen im Sinne des § 1 Abs.10 BauNVO sind damit nicht zulässig. Der Bestandsschutz beschränkt sich lediglich auf eine Erneuerung innerhalb des Betriebes in Form von Renovierungsarbeiten ohne Verkaufsflächenerweiterungen.

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 Einzelhan-

delsbetriebe 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 Einzelhandels-sicht sowohl auf die eigene Wohnbevölkerung als auch auf den zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich.

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

Der 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. Die Genehmigung wird im 3. Quartal 2017 erwartet. 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, Doberenschütz, Laußig, Jesewitz und Zscheppin 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 Stär-

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 zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentren- und Standortsystem ist auszuschließen. Dieser Bebauungsplan wird diese Forderung umsetzen.

A-Zentrum (Hauptzentrum) => Innenstadt Eilenburg

Nahversorgungsanlagen

- => Wurzener Platz
- => Kranoldstraße
- => Bergstraße
- => Nordring
- => Gabelweg

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 Zentrumsystem 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.

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 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, 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 zentrenrelevante Sortimenten 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 **östlicher** 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. Dies 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-Plans 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 Sortimenten 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 Umsatzenkungen 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 kurzfristigen Bedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in 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.

8.2 Immissionsschutz

Lärmeinwirkungen:

Unmittelbar westlich neben dem Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 107. Damit ist das Gebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei weiteren Ansiedlungen insbesondere für Wohnbauten ist dies zu beachten und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einwirkungen aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ sind keine Überschreitungen aus Gewerbelärm zu befürchten. Dabei sind tagsüber am nördlichen Plangebietsrand bei voller Auslastung der festgesetzten Geräuschkontingente nur Immissionen von 50 bis 55 dB(A) zu erwarten. Zulässig für Mischgebiete sind 60 dB(A) am Tage, welche damit unterschritten werden.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen

- a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
- b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

- 1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
- 2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

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.

Abwasser:

In der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 21 „Aldi-Markt Straße der Jugend“ abwassertechnisch erschlossen ist. Das Regenwasser wird gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet. Für die Nachnutzung des Gebietes muss die Einleitgenehmigung 61/2000 vom 16.05.2000 beachtet werden, die Begrenzung der Einleitmenge auf 10 l/s ist weiterhin zwingend einzuhalten.

Für die Flurstücke 73/5, 74/6, 75/8, 75/9, 75/10 und 75/11 ist im Bereich Bergstraße kein öffentliches Abwassernetz vorhanden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Lahnstraße. Hinsichtlich einer technisch sinnvollen und wirtschaftlichen umsetzbaren Entsorgungsvariante müssen weitere Untersuchungen erfolgen. Alternativ möglich ist eine dauerhaft dezentrale Entsorgung mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen.

Die Möglichkeiten der abwassertechnischen Erschließung müssen im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauanträgen zu gegebener Zeit geprüft werden.

Elektro- und Gasversorgung:

Von der Stadtwerke Eilenburg GmbH werden Mittelspannungs- und Niederspannungs- Verteilernetze betrieben. Ebenso sind Verteilernetze für das Medium Gas in der Mittel- und Niederdruckebene vorhanden.

In Verbindung mit der geänderten Nutzung im Plangebiet sind für die Erschließung neue Versorgungsleitungen für die Medien Strom und Gas erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungswege über Konzessionsverträge gesichert sind, bzw. der Duldung nach Niederspannungsanschlussverordnung/Niederdruckanschlussverordnung § 12 unterliegen. Innerhalb des Schutzstreifens der Trassen von 1 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsmittelachse je 0,5m) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zu planen, keine Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen sowie alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen, inkl. der technischen Nebeneinrichtungen, beeinträchtigen oder gefährden können.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der Anlagen betragen in der Regel 0,4m -0,6m im Gehwegbereich und 0,8m – 1,0m im Fahrbahnbereich. Falls die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Falls Handlungsbedarf besteht, sollte mind. 4 Monate vor Baubeginn mit der Telekom Verbindung aufgenommen werden, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

11. Flächenangaben

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

12. Hinweise

Denkmalschutz:

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. § 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Baugrund

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) stehen in Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen unter einer wechselnd mächtigen und heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung zunächst saalekaltzeitliche Geschiebelehme/Geschiebemergel an, welche von Sanden/Kiesen unterlagert werden. Innerhalb der Geschiebelehme/Geschiebemergel können Schmelzwassersande vorkommen. Die saalekaltzeitlichen Lockergesteine werden etwa 25 m bis 30 m mächtig. Unterlagernd folgen tertiäre Lockergesteine, d.h. eine Wechsellagerung von Tonen und Schluffen, Sanden/Kiesen und Braunkohlen. Die tertiären Lockergesteine erreichen Mächtigkeiten von etwa 70 m – 80 m. Den Festgesteinsuntergrund bauen Rhyolithe (Rotliegend) auf.

Die rolligen Lockergesteine stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Die ersten Grundwasseranschnitte liegen bei ungefähr 3 m bis 4 m unter Gelände. Gespanntes Grundwasser kann auch in den sandigen Schmelzwassersanden innerhalb der Geschiebelehme und -mergel vorkommen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge niederschlagsreicher Zeiten nicht auszuschließen.

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind, werden zur näheren Quantifizierung der geplanten Bauaufgabe angepasste standortkonkrete Bau-

grunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen.

Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine geologischen Informationen vor, wie z.B. Schichtenverzeichnisse von Bohraufschlüssen mit Grundwasserinformationen. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind entsprechende Schichtenverzeichnisse vorhanden, welche unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm recherchiert werden können.

Ergebnisse von geologischen Untersuchungen sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO (wird kostenlos zur Verfügung gestellt) erfasst werden.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300Bq/m³, oberhalb dieser Grenze werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und ggf. sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden.

13. 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. I 10, 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 – SächsLPlG) 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)

14. Quellenverzeichnis

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

erarbeitet:



Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritzsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz

Eilenburg, 07.07.2017

Anmerkung:

„grau“ unterlegter Text = Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 20.02.2017

