

PLAN: **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt
Eilenburg
"MISCHGEBIET SCHLOßBERG"**

PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:

Stadt Eilenburg
Markt 1
04838 Eilenburg

VORHABENTRÄGER:

Ärztehaus am Schloßberg GmbH
Dittrichring 8
04109 Leipzig

PRODUKT:

Begründung

VERFAHRENSSTAND:

Entwurf

BEARBEITERIN:

A. Sawatzki

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

BÜRO:

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

Tel.: 034241 / 52 68 13

Fax: 034241 / 52 68 14

E-Mail : post@ibs-eilenburg.de

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Eilenburg
„Mischgebiet Schloßberg“
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Plangrundlage.....	3
2. Bereich der Änderung.....	3
3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung.....	3
4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.1 Raumordnung	4
4.3 Vorhandene Bebauungspläne	4
4.4 Sonstige Planungen	5
5. Verfahren	5
6. geplante Änderungen	6
6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen	6
6.2 Änderung in der Planzeichnung.....	8
7. Umweltprüfung – Umweltbericht	8
8. Verkehrserschließung	9
9. Technische Ver- und Entsorgung	9
10. Flächenangaben	10
11. Hinweise.....	10
11.1 Bodenschutz.....	10

1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Eilenburg „Mischgebiet Schloßberg“ Satzungsexemplar vom 21.02.2014, rechtswirksam seit 11.04.2014 geändert werden.

2. Bereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Eilenburg im Stadtteil Berg und hat eine Größe von 12.090 m².

Betroffen von der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 32/4, 32/28, 32/29, 32/32, 32/33, 32/34, 32/35, 32/36, 32/39, 32/40, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 und 101/2 der Flur 17 in der Gemarkung Eilenburg.

Zusammenfassend sind folgende Änderungen geplant:

- Änderung des gesamten Gebietes von Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen für medizinische und orthopädische Artikel sowie Apotheken bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
- Erweiterung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen im MU 1 durch Balkone
- Einarbeitung der aktuellen Katastergrenzen und damit geringfügige Änderung der Abgrenzung zwischen MU 1 und MU 3
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und der Hinweise

Für diese 1. Änderung wird die Planzeichnung neu angefertigt. Alle Änderungen/ Ergänzungen wurden „rot“ markiert.

In dieser Begründung wird ausschließlich nur der zu ändernde Teil betrachtet. Alle nicht benannten Texte der Begründung des Satzungsexemplars vom 21.02.2014 gelten weiterhin.

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Die Ärztehaus am Schloßberg GmbH als Eigentümerin des Flurstücks 32/41 der Flur 17 beantragte bei der Stadt Eilenburg die Änderung des Bebauungsplanes.

Vorausgegangen war ein Antrag zur Bebauung der Fläche mit einem Gebäude mit zwei Arztpraxen, einem Sanitätshaus sowie einer Apotheke im Erdgeschoss. Im ersten Obergeschoss ist eine Kurzzeitpflege mit 16 Plätzen- und im zweiten Obergeschoss betreutes

Wohnen mit 11 Wohneinheiten geplant. Das Staffelgeschoss weist noch einmal 5 weitere Appartements auf.

Nach der planungsrechtlichen Vorprüfung kam man zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen nicht im rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig sind, da sie nicht mehr den Gebietscharakter des festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO – hier speziell das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe- entsprechen.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen ist zur Umsetzung der geplanten Nutzungen die Änderung des B-Planes erforderlich. Aus diesem Grund soll der Gebietscharakter von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden. Da eine solche Umwandlung sich nicht nur auf das eine Flurstück 32/41 beschränken lässt, soll die Änderung für das gesamte Plangebiet erfolgen.

Des Weiteren sind Balkone geplant, welche die Baugrenzen in begrenztem Maße überschreiten dürfen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Änderung und Fortschreibung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS, verbindlich seit 16.12.2021) sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderungen dieses Bebauungsplanes sprechen.

Die Änderungsbereiche umfassen nur die bereits rechtswirksame Fläche des Bebauungsplanes, Erweiterungen in den Außenbereich sind nicht geplant, so dass raumordnerische Belange weniger berührt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die zu überplanende Fläche ist darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Der rechtswirksame Bebauungsplan war aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich.

Eine Genehmigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“ ist ebenfalls nicht erforderlich, da keine Abweichungen vom FNP geplant sind.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Plangebietes und damit auch im Änderungsbereich dieses B-Planes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne. Unmittelbar nördlich grenzt, wie

in der Planzeichnung dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 18 „Krankenhaus Wilhelm-Grune-Straße“ an den Geltungsbereich dieses B-Planes an.

4.4 Sonstige Planungen

Das Plangebiet befindet sich am Rand des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Altstadt von Eilenburg, ist aber nicht Bestandteil.

5. Verfahren

Der zu ändernde Plan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

In der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan wurde dazu ausgeführt, dass der Plan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine Fläche der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend nachverdichtet wird.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,21 ha. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt das Gebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m² zulässiger Grundfläche. Die geplanten Zulässigkeiten lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren sind derzeit keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bekannt.

In der näheren Umgebung sind bisher keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirken.

Mit der Änderung sollen nur die Nutzungsart und textliche Festsetzungen geändert sowie durch die zwischenzeitliche Veränderung des baulichen Bestandes und Fortschreibung des Katasters die Planzeichnung angepasst werden. Eine räumliche Erweiterung oder Änderung des Geltungsbereiches ist nicht geplant. Da die Bedingungen für die Anwendung des § 13 a BauGB auch für die 1. Änderung zutreffen, kann das Änderungsverfahren auch nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Verfahrensschritte:

- 06.03.2023 – Aufstellungsbeschluss
- – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- – Satzungsbeschluss

6. geplante Änderungen

6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO:

Das Plangebiet wurde bis auf das nördliche Flurstück 32/41 mit Wohnhäusern bebaut. Wie oben bereits ausgeführt, kann die geplante Bebauung auf dem noch unbebauten Flurstück nicht innerhalb der Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes ausgeführt werden.

Es ist geplant, ein Gebäude mit zwei Arztpraxen, ein Sanitätshaus sowie eine Apotheke im Erdgeschoss zu errichten. Im ersten Obergeschoss ist eine Kurzzeitpflege mit 16 Plätzen- und im 2. Obergeschoss betreutes Wohnen mit 11 Wohneinheiten geplant. Im Staffelgeschoss sollen noch einmal 5 weitere Apartments errichtet werden.

Nach einer planungsrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen nicht mehr dem Gebietscharakter des festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen. Das Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen, welche in einem Mischgebiet erforderlich sind, wird von dem geplanten Projekt nicht erfüllt.

Aus diesem Grund hat man sich auch in Abstimmung mit dem Landratsamt zur Änderung des Gebietscharakters entschieden.

Aus dem ursprünglich festgesetzten Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO soll ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO werden. Die Zulässigkeiten sind relativ gleich, nur dass hierbei das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht quantitativ nachgewiesen werden muss. Da eine solche Umwandlung sich nicht nur auf das eine Flurstück 32/41 beschränken lässt, wird der Gebietscharakter für das gesamte Plangebiet geändert.

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind damit 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.

Wie auch schon im rechtswirksamen B-Plan wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Nr. 2 Tankstellen

auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Eine inhaltliche Änderung erfolgte damit nicht. Die Festsetzung wurde nur an die Rechtsgrundlage des § 6a BauNVO angepasst.

Einzelhandel:

Zum Zeitpunkt der Satzungsfassung des rechtwirksamen B-Planes gab es noch kein wirksames Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg und konnte somit nicht als rechts-sichere Grundlage für Einschränkungen des Einzelhandels herangezogen werden. Mittlerweile gibt es das Einzelhandelskonzept 2015 vom 20.05.2026 (am 06.06.2026 als Städtebauliches Konzept beschlossen), das als Leitfaden für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Eilenburg dient.

Auf dieser Grundlage und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wurden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO: - Nr.3 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sollen Einzelhandelseinrichtungen für medizinische und orthopädische Artikel sowie Apotheken bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig sein.

Das Plangebiet liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt und soll diese entsprechend nicht beeinträchtigen. Entsprechend des EHK 2015 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 75 m² (sogenannte „Eilenburger Läden“) generell zulässig. In diesem konkreten Fall sollen davon abweichend Einzelhandelseinrichtungen für medizinische und orthopädische Artikel sowie Apotheken bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig sein. Begründet ist diese Festsetzung in der unmittelbaren Lage des Plangebiets zum Kreiskrankenhaus und dass sich planmäßig zwei Arztpraxen etablieren werden. Aus diesem Grunde können entsprechende Synergieeffekte gefördert werden, so dass auch ein Sanitätshaus und auch eine Apotheke eine sinnvolle Ergänzung sind. Derzeit wird das Einzelhandelskonzept 2025 fortgeschrieben. Entsprechend ersten Ergebnissen wird sich die Verkaufsfläche für die sogenannten „Eilenburger Läden“ von bisher 75 m² auf 100 m² erhöhen. Mit dieser Feststellung wäre dann die o.g. Festsetzung auch konzeptionell begründet.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht geplant. Es sind die Anzahl der maximalen Vollgeschosse festgesetzt. Möglich ist dabei auch der Ausbau des Dachgeschosses, ohne dass es ein Vollgeschoss wird, sowie auch ein zusätzliches „Staffelgeschoss“, welches in seiner Ausdehnung ca. Zweidrittel der Grundfläche des Vollgeschosses beträgt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Es wurde eine ergänzende Festsetzung für die Überschreitungsmöglichkeit von Balkonen aufgenommen.

„Im urbanen Gebiet 1 (MU 1) ist die Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,5 m durch Balkone zulässig, welche in Summe 50 % der Außenwandlänge nicht überschreiten darf.“ Damit soll die Überschreitungsmöglichkeit von ursprünglich bis maximal ein Drittel auf maximal ein Halb der Außenwandlänge erweitert werden, um den kleinen Wohnungen auch die Möglichkeit zu geben, einen Balkon zu erhalten.

2.1 Dächer:

Hier erfolgte die Korrektur eines formalen Fehlers. Die bisherigen Festsetzungen zur Dachform bezogen sich nur auf die Gebiete 2 und 3. Im MU 1 waren keine Dachformen festgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine redaktionelle Richtigstellung.

2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung wurde gestrichen, weil es für diese Festsetzung keine Rechtsgrundlage in Form eines Verkehrsgutachtens, in dessen Ergebnis eine entsprechende Festsetzung getroffen werden könnte, gibt. Eine Störung des Verkehrsflusses ist nicht zu erwarten, da es sich hier um eine geringe Anzahl von Wohngrundstücken handelt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben im MU 1 eine hohe Verkehrsfrequenz nach sich zieht.

Rechtsgrundlagen und Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen und die Hinweise aus der Planzeichnung sind an die aktuelle Rechtlage angepasst worden.

6.2 Änderung in der Planzeichnung

In den Nutzungsschablonen wurde die Nutzungsart von Mischgebiet (MI) in urbanes Gebiet geändert. Die Begründung dazu erfolgte bereits unter 6.1.

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen MU 1 und MU 3 im Nordosten des Plangebietes wurde leicht verändert und an die neue Flurstücksteilung angepasst.

Die Festsetzung 2.2 zu Einfriedungen wurde gestrichen

Weiterhin erfolgten zwischenzeitlich Grundstücksteilungen mit Fortschreibung des Katasters. Das neue Kataster und der Gebäudebestand wurden in die Planzeichnung übernommen.

7. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 5 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft sind unabhängig vom oben genannten Entfall der Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Nach dem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.01.2017 – 15 N 14.2033 - , Rn. 40, juris

„... hat die planende Gemeinde die Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. ...Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ..., auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot ... „

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist eine solche Betrachtung auch bei einer Änderung dieses Bebauungsplanes zu machen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und biologische Vielfalt und deren Wechselwirkungen zu betrachten.

Wie oben beschrieben, beschränken sich die Änderungen des B-Planes nur auf die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet (MI) in urbanes Gebiet (MU) mit entsprechenden Zulässigkeiten. Änderungen an den Grundflächenzahlen (GRZ) oder der zulässigen Höhen sind nicht geplant. Somit kommt es zu keiner größeren Versiegelung oder anderer negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Änderungen sind so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

8. Verkehrserschließung

Änderungen der Verkehrserschließung sind nicht geplant bzw. zu erwarten. Die Erschließungsstraße „Henriweg“ auf dem Flurstück 32/32 ist zwischenzeitlich hergestellt.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Ebenfalls gibt es keine Änderungen bei der Technische Ver- und Entsorgung. Die einzelnen Flurstücke wurden durch die Ver- und Entsorgungsträger erschlossen.

10. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.090 m².

Davon entfallen auf:

urbanes Gebiet	ca. 10.900 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.190 m ²

Die geringfügigen Differenzen gegenüber dem rechtswirksamen Plan resultieren aus der exakten Katastervermessung nach Herstellung der Straße und aus dem Wegfall von den Flurstücken 32/26 im Osten und 32/27 im Süden. Diese Flurstücke gehören zu der jeweils anliegenden Straße.

11. Hinweise

11.1 Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen wurden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

Ende