IBS

Ingenieurgesellschaft für Bau-
und
Sachverständigenwesen mbH

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

"MISCHGEBIET SCHLOßBERG"

PLANAUFSTELLENDE KOMMUNE:

Stadt Eilenburg
Markt 1
04838 Eilenburg

VORHABENTRÄGER: Ärztehaus am Schloßberg GmbH
Dittrichring 8
04109 Leipzig

PRODUKT: **Begründung**

VERFAHRENSSTAND: **Satzung**

BEARBEITERIN: 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

PEHRITZSCH, 20.10.2023

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. Änderungen des BPs Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg 6
6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen 6
6.2 Änderungen der Planzeichnung 8
7. Umweltprüfung – Umweltbericht 8
8. Verkehrserschließung 10
9. Technische Ver- und Entsorgung 10
10. Flächenangaben 10
11. Hinweise 10
11.1 Bodenschutz 10

1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll der Bebauungsplan (B-Plan) 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 B-Planes 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.

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 B-Planes.
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 nach rechtwirksamen B-Plan nicht zulässig sind, da sie dem Gebietscharakter des festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO – hier speziell das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe- widersprechen.
Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen muss der B-Plan dahingehend geändert werden, dass das bisher geplante Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt wird. Da sich eine solche Umwandlung nicht nur auf das eine Flurstück 32/41 beschränken lässt, soll die Änderung für das gesamte Plangebiet erfolgen.
Des Weiteren sollen die bisherigen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass jede der kleinen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit einem Balkon versehen werden kann.
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-Westsachsen (RPl 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 B-Plans, 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 B-Plan war aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung des B-Planes nach § 10 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich.
Eine Genehmigung der 1. Änderung des B-Planes 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 B-Pläne. Unmittelbar nördlich grenzt, wie in der Planzeichnung dargestellt, der B-Plan 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 B-Plan 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 wurden bisher keine B-Pläne nach § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zusammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren B-Plänen 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 ebenfalls 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
- 03.07.2023 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 28.07. bis 28.08.2023 Öffentliche Auslegung
- …… Satzungsbeschluss

6. Änderungen des BPs Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg

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 Appartements errichtet werden.

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

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

Anstatt des ursprünglich festgesetzten Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO soll nun ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt 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 rechtwirksamen 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 Rechtgrundlage des § 6a BauNVO angepasst.

Einzelhandel:

Zum Zeitpunkt der Satzungsfassung des rechtwirksamen B-Planes gab es noch kein wirksames Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Eilenburg und konnte somit nicht als rechtssichere Grundlage für Einschränkungen des Einzelhandels herangezogen werden. Mittlerweile gibt es das EHK 2015 vom 20.05.2016 (am 06.06.2016 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.
Derzeit wird das Einzelhandelskonzept 2015 fortgeschrieben. Entsprechend ersten Ergebnissen wird sich die Verkaufsfläche für die sogenannten „Eilenburger Läden" von bisher 75 m² auf 100 m² erhöhen. Deshalb sollen in diesem konkreten Fall abweichend vom derzeit gültigen EHK 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 sowie eine Apotheke sinnvolle Ergänzungen sind.
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 ist 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 betragen kann.

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 für jede der Wohnungen einen Balkon zu ermöglichen.

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 zur Erforderlichkeit des Zurücksetzens von Grundstückszufahrten um 5 m wurde gestrichen, weil es für diese Festsetzung keine Rechtsgrundlage in Form eines Verkehrsgutachtens gibt, in dessen Ergebnis eine entsprechende Festsetzung getroffen werden könnte. 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 wurden an die aktuelle Rechtslage angepasst.

6.2 Änderungen 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 zwischen MU 1 und MU 3 im Nordosten des Plangebietes wurde an die aktuelle Flurstücksteilung angepasst.

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 B-Plan 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 B-Plan 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 B-Plänen 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 B-Planes 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 weiteren Versiegelung oder anderen negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die Änderungen sind so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Immissionsschutz:
In der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung der Schutzanspruch im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) reduziert. In einem Mischgebiet darf gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ein schalltechnischer Orientierungswert von 60 dB(A) nicht überschritten werden. In einem urbanen Gebiet dürfen 63 dB(A) in Analogie zur TA Lärm nicht überschritten werden. Die schutzbedürftigen Nutzungen müssen zukünftig somit mehr Lärm im Tagzeitraum hinnehmen. Die tagsüber mögliche höhere Lärmbelastung auf das urbane Gebiet von 3 dB(A) ist theoretisch möglich, tatsächlich aber eher unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass sich an der örtlichen Situation im Umfeld des geplanten urbanen Gebiet nichts Wesentliches ändert. Zusätzliche Belastungen zur bereits bestehenden Vorbelastung (Straßenlärm Hallesche Straße und Marienstraße, Parkplatz KKH) sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO angesichts vorgenannter Überlegungen keine negativen Auswirkungen auf die im Gebiet bereits ansässigen Wohngrundstücke haben wird.
Der Schutzanspruch im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) mit 45 dB(A) bleibt unverändert.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Gestaltung der einzelnen Nutzungen darauf zu achten ist, dass am nördlich gelegenen Krankenhaus gemäß Nr. 6. 1 Satz 1 g) der TA Lärm ein hoher Schutzanspruch vorliegt. Danach dürfen tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 45 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Naturschutz:
Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises sollten im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41 a BNatSchG die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen der Grundstücke technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt 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 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.190 m²

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.