

Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

34/2018 vom 07.05.2018

(öffentlich)

Abwägung und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 45 "Sondergebiet Handel Grenzstraße"

1. Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegungen der Entwürfe zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - 1.1. Die Beschlussentwürfe (Anlage 1) aus T 1.1.1 Punkte 1, 2 und 4, T 1.1.2 Punkt 1, T 1.2.2 Punkte 1 und 3, T 2 Punkte 1 bis 3 und 5, T 3 Punkte 1 bis 3, T 4, T 5 Punkte 1 und 2 sowie T 6 Punkt 2 werden durch Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.
 - 1.2. Den Anregungen aus T 1.1.1 Punkt 3, T 2 Punkt 4, T 6 Punkt 1 und G 6 wird nicht entsprochen.
 - 1.3. Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 1 / Spalte 2) an.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ vom 28.03.2018 (Anlage 2) als Satzung.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 28.03.2018 (Anlage 3) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis

| | |
|----|------------|
| 21 | Ja |
| 0 | Nein |
| 0 | Enthaltung |
| 0 | Befangen |

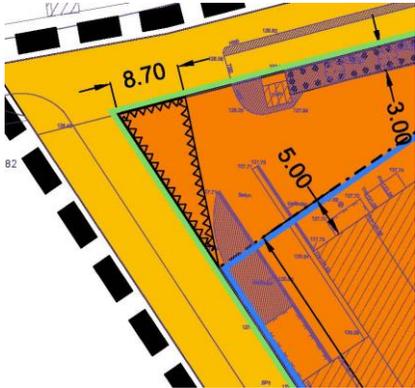
Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“

ABWÄGUNG vom 07.05.2018

Auswertung der während den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlagen der Entwürfe zum B-Plan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Kurzfassung des Planverfahrens:

| | |
|------------------------------|---|
| 06.02.2017 | Beschluss Nr. 2/2017 zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 20.01.2017 |
| 17.02.2017 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 |
| 14.02.2017 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 27.02. bis 27.03.2017 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 20.01.2017 |
| 04.09.2017 | Beschluss Nr. 65/2017 zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 17.07.2017 |
| 15.09.2017 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 |
| 25.09. bis 09.10.2017 | Erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 17.07.2017 |
| 20.09.2017 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Planunterlagen |
| 05.02.2018 | Beschluss Nr. 65/2017 zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 17.07.2017 |
| 16.02.2018 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 |
| 26.02. bis 12.03.2018 | Erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 17.07.2017 |
| 06.02.2018 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Planunterlagen |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|---|---|------------------------------|--|
| <p>T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 27.03.2017 T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung 1. Empfehlung, dass neben der textlichen Festsetzung TF 8 in der abschließenden öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen wird, dass die bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Rechtskraft des neuen Planes außer Kraft treten. Das Gleiche gilt für den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" Teil I, der mit o.g. B-Plan überplant wird.</p> | <p>In der Textlichen Festsetzung (TF) 8 wird bereits auf die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Einkaufszentrum Grenzstraße“ hingewiesen. → Auf der Planurkunde wird der Hinweis, dass der B-Plan Nr. 9 teilweise geändert wird, <u>redaktionell</u> ergänzt.</p> | | | |
| <p>2. Der B-Plan Nr. 45 überdeckt den rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" Teil I im Bereich der Lindenstraße. Im nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 2/206 wird aus einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche eine Baufläche für das Sonstige Sondergebiet.</p> | <p>Die unbebaute Fläche des privaten Flurstücks 2/206, die im B-Plan Nr. 9 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt war und nunmehr als Baugebiet festgesetzt wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhalten gesichert. Der von der Ergänzung des Entwurfs betroffene Eigentümer hat dieser Änderung zugestimmt.</p>  | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|---|---|---------------------------------------|--|
| | <p>Die Berücksichtigung der unter den Punkten 1 bis 2 der Stellungnahme T 1.1.1 gegebenen Hinweise waren bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017).</p> | | | |
| <p>3. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen B-Plan entlang der Lindenstraße Bäume dargestellt, die erhalten werden sollen. Momentan ist abweichend davon auf dem neuen Plan keine Baumerhaltung festgesetzt. Dieser Sachverhalt sollte nochmals überprüft werden.</p> | <p>Die im Überlagerungsbereich mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 gelegenen Erhaltungsbindungen für Bäume befinden sich vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Erhaltungsbindungen für Baumstandorte innerhalb des privaten Flurstücks 2/206 sah der B-Plan Nr. 9 nicht vor. Die Übernahme der Erhaltungsbindungen für Bäume im öffentlichen Straßenland ist nicht zwingend erforderlich; die Stadt muss sich hier nicht selbst durch den B-Plan binden, um die Erhaltung zu sichern. Dies wäre nur bei privaten Flächen erforderlich; diese sind jedoch nicht berührt.</p> | <p>... dem Hinweis nicht zu folgen.</p> | <p>Ja: 5 Nein: - Enth.: -</p> | <p>Ja: 21 Nein: - Enth.: -</p> |
| <p><u>Stellungnahme vom 09.10.2017</u> 4. Bedenken, dass erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine vorhabenkonkrete Schallimmissionsprognose vorgelegt werden soll. Der auf der Planzeichnung befindliche Hinweis ohne Normcharakter zur Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung und fehlende textliche und zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden nicht als ausreichend erachtet. Die Konfliktbewältigung muss bereits im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes erfolgen und darf nicht ins nachfolgende Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren verlagert werden.</p> | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|---|---|------------------------------|--|
| Durch textliche/zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im B-Plan muss erkennbar sein, welche Vorkehrungen/Maßnahmen durch die Bauherren erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft zu gewährleisten (siehe auch Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde). | Eine ausführliche Behandlung der Einwände erfolgt <u>unter T 1.2.2</u> (Seiten 15 und 16 des Abwägungsprotokolls). | | | |
| T 1.1.2 SG Bauaufsicht/Denkmalerschutz 1. Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht gem. § 20 SächsDSchG. | Die <u>redaktionelle</u> Ergänzung der Begründung unter Punkt 5.4 war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegenen Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017). | | | |
| <u>Stellungnahme vom 09.10.2017</u> 2. Beibehaltung des Hinweises auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG in den Planunterlagen | Kenntnisnahme Im Kapitel 5.4 „Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten, Denkmale“ der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis <u>redaktionell</u> aufgenommen. | | | |
| T 1.2 Umweltamt T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz Durch das Vorhaben werden keine altlasten- oder bodenschutzfachlichen Belange berührt. Es ist nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Boden, wie Neuversiegelung zu rechnen. | Kenntnisnahme | | | |
| T 1.2.2 SG Immissionsschutz 1. Bei Anlagen für Sonnenenergie (z.B. Solarkollektoren) kann es an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu Blendwirkungen kommen. Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen nicht ausgeschlossen werden können, | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|---|---|------------------------------|--|
| <p>werden Hinweise zu Minderungsmaßnahmen gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante. | <p>Die <u>redaktionelle</u> Überarbeitung der Begründung unter Punkt 8.4 war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegenen Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017).</p> | | | |
| <p>2. Weiterhin sind Werbeanlagen im Bebauungsplangebiet gemäß der textlichen Festsetzung (TF 5) zulässig. Es ist nicht ersichtlich, ob hier auch Leuchtplakate oder sogenannte Skybeamer gemeint sind. Sind diese zulässig, kann es zu Blendwirkungen und damit Belästigungen in der Nachbarschaft kommen.</p> | <p>Kenntnisnahme. Unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft durch belästigende Werbeanlagen sind gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Somit sind keine Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erforderlich.</p> | | | |
| <p>3. Der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber erfolgt auf den Seiten 15 bis 17 des Abwägungsprotokolls eine Zusammenfassung aller lärmschutzrechtlichen Belange (Inhalt der Stellungnahmen vom 27.03.2016, 09.10.2017 und 08.03.2018) und deren Behandlung im Rahmen der Abwägung. Dabei ist anzumerken, dass zu den Stellungnahmen vom 27.03.2016 und 09.10.2017 bereits im Rahmen der jeweiligen Beschlussfassungen zu den beiden erneuten Offenlagen eine Abwägung erfolgte.</p> | | | | |
| <p>T 1.3 Straßenverkehrsamt Da sich das Vorhaben ausschließlich auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Eilenburg befindet, ist diese als untere Straßenverkehrsbehörde in eigener Zuständigkeit zu beteiligen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|--|---|------------------------------|--|
| T 1.4 Ordnungsamt/SG Brandschutz Keine Hinweise, Bedenken | Kenntnisnahme | | | |
| T 2 Landesdirektion Sachsen vom 23.03.2017 1. Dem <u>Konzentrationsgebot</u> des Zieles 2.3.2.1 LEP 2013, dem <u>Integrationsgebot</u> des Zieles 2.3.2.3 LEP 2013 bezüglich der städtebaulichen Integration und hierbei insbesondere der Standortzuordnung zu einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmten Zentralen Versorgungsbereich sowie dem landesplanerischen <u>Kongruenzgebot</u> wird entsprochen. | → Die Begründung unter Punkt 4.1.1 wurde um den Hinweis, dass die Planung mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung konform ist, <u>redaktionell</u> ergänzt. | | | |
| 2. <u>Beeinträchtungsverbot</u> Bezüglich der Umsetzung des landesplanerischen <u>Beeinträchtungsverbot</u> ergibt sich aus raumordnerischer Sicht eine Frage zur Dimensionierung der zulässigen 1.200 m ² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Nach der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 2 erster Anstrich sind im Einkaufszentrum (EKZ) Grenzstraße „Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige“ zulässig. Die Regelung zur Zulässigkeit betrifft alle Einzelhandelsbetriebe, auch die mit zentrenrelevantem Sortiment. Planungsrechtlich zulässig wären somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Sortimenten Schuhe/Lederwaren oder Textil und Bekleidung. Es besteht keine Bindung an den auf Seite 41 der Planbegründung dargestellten tabellarischen Vergleich von Bestand und Planung. Der planungsrechtliche Rahmen für zentrenrelevanten Einzelhandel schließt, im Gegensatz zum Bestand, die Möglichkeit der Ansiedlung großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels durch Betriebsformänderungen ein. Aus Sicht der Raumordnung stellt sich damit die | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------------|-------|-----------------------|-----------|-----------------------|------------|-----------------------|--------|----------------------|-------------------|------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--|---------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|--|--|--|--|--|
| <p>Frage der Auswirkungen auf den innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) und auf die Umsetzung des Leitzieles des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) zur gezielten Stärkung des innerstädtischen Versorgungszentrums. Es stellt sich gleichfalls die Frage, ob damit die im Zentrenpass des EHK für das NVZ Grenzstraße gegebenen Empfehlungen zur Versorgungsfunktion eingehalten oder überschritten wird. Entsprechende Begründungen und Aussagen sind im Kapitel Raumordnung /Beeinträchtungsverbot auf Seite 23 der Planbegründung aufzunehmen. Gemäß Ziel 2.3.2.5 darf die Erweiterung des EKZ Grenzstraße weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Orte substanziell beeinträchtigen.</p> | <p>Es erfolgte eine <u>Anpassung der textlichen Festsetzungen</u> wie folgt: 1. Nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dürfen großflächig sein. 2. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nur als nicht großflächige Betriebe (also bis max. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig.</p> <p>Diese Regelungen entsprechen dem Bestand zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung und der Erarbeitung des EHK. Die ansässigen Betriebe weisen im Bestand folgende VKF-Größen auf:</p> <table border="1" data-bbox="808 699 1357 1034"> <tbody> <tr><td>REWE</td><td>1.582,48 m²</td></tr> <tr><td>Takko</td><td>601,74 m²</td></tr> <tr><td>Deichmann</td><td>359,47 m²</td></tr> <tr><td>Sportladen</td><td>106,19 m²</td></tr> <tr><td>Blumen</td><td>23,04 m²</td></tr> <tr><td>VKF im EKZ gesamt</td><td>2.672,92m²</td></tr> <tr><td>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</td><td>1.510,57 m² (= 56,5 %)</td></tr> <tr><td>Davon sonstige zentrenrelevante Sortimente</td><td>1.162,35 m² (= 43,5 %)</td></tr> </tbody> </table> <p>Deshalb lassen die Festsetzungen des B-Plans nur eine moderate und begrenzte Verkaufsfächenerweiterung zu:</p> <table border="1" data-bbox="808 1150 1357 1359"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bestand</th> <th>Künftig zulässig gemäß B-Plan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zentrenrelevante VKF im EKZ gesamt</td> <td>2.672,92 m²</td> <td>3.000,00 m²</td> </tr> <tr> <td>davon Summe nahver-</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | REWE | 1.582,48 m ² | Takko | 601,74 m ² | Deichmann | 359,47 m ² | Sportladen | 106,19 m ² | Blumen | 23,04 m ² | VKF im EKZ gesamt | 2.672,92m ² | davon nahversorgungsrelevante Sortimente | 1.510,57 m ² (= 56,5 %) | Davon sonstige zentrenrelevante Sortimente | 1.162,35 m ² (= 43,5 %) | | Bestand | Künftig zulässig gemäß B-Plan | Zentrenrelevante VKF im EKZ gesamt | 2.672,92 m ² | 3.000,00 m ² | davon Summe nahver- | | | | | |
| REWE | 1.582,48 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Takko | 601,74 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Deichmann | 359,47 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sportladen | 106,19 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Blumen | 23,04 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VKF im EKZ gesamt | 2.672,92m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon nahversorgungsrelevante Sortimente | 1.510,57 m ² (= 56,5 %) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Davon sonstige zentrenrelevante Sortimente | 1.162,35 m ² (= 43,5 %) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bestand | Künftig zulässig gemäß B-Plan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zentrenrelevante VKF im EKZ gesamt | 2.672,92 m ² | 3.000,00 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| davon Summe nahver- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | | | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|---|-------------------------------------|--|---|------------------------------|--|
| noch T 2 Punkt 2 | sorgungsrelevante Sortimente 1.510,57 m ² (= 56,5 %) | 1.800,00 m ² (= 60 %) | davon Summe sonstige zentrenrelevante Sortimente 1.162,35 m ² (= 43,5 %) | | | |
| 3. Es wird folgende Klarstellung/Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 1 empfohlen: „Das „Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ mit der Zweckbestimmung eines Nahversorgungs- | <p>Es wird deutlich, dass die Verkaufsfläche für die bereits bestehenden zentrenrelevanten Sortimente künftig um weniger als 40 m² erhöht werden dürfte.</p> <p>Da der durch den B-Plan eröffnete Verkaufszuwachs im Wesentlichen nur den nahversorgungsrelevanten Bereich betrifft (+ 327,10 m² VKF), sind Beeinträchtigungen der Eilenburger Innenstadt und der benachbarten Orte nicht zu erwarten.</p> <p>Neben der Anpassung der textlichen Festsetzung wird auch die Begründung ergänzt, um klarzustellen, dass auch dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.</p> <p>→ Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1 wurden dahingehend ergänzt, dass nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels großflächig sein dürfen und dass sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als nicht großflächige Betriebe zulässig sein dürfen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> | | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|--|---|------------------------------|--|
| <p>zentrums dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Grenzstraße erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.“</p> | <p>→ Der Anregung wurde gefolgt, es wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1 klar gestellt, dass es sich bei dem Einkaufszentrum Grenzstraße um ein <u>Nahversorgungszentrum</u> handelt.</p> <p>Die Berücksichtigung der unter den Punkten 1 bis 3 der Stellungnahme T 2 gegebenen Hinweise waren bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017).</p> | | | |
| <p>4. Es besteht ein Widerspruch zwischen textlichen Festsetzungen und EHK, da die textlichen Festsetzungen nicht die Empfehlung zur Verkaufsflächenstruktur übernehmen. Laut EHK wird zum NVZ Grenzstraße folgendes formuliert: „Der Standort erschließt die Versorgungsfunktionen als C-Zentrum, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist zum Schutz des innerstädtischen Zentrums auszuschließen. Ein Schwerpunkt von mindestens 2/3 Nahversorgung ist in der Verkaufsflächenstruktur beizubehalten“. Die textlichen Festsetzungen übernehmen die Empfehlung bezüglich der Verkaufsflächenstruktur nicht. Sie reduzieren den Anteil Nahversorgung um ca. 6,6 Prozent auf 60 Prozent.</p> | <p>Die vorliegende Planungsabsicht war bei Fortschreibung des EHK bekannt. Konflikte wurden dabei nicht gesehen. Das EHK weist auf die geplante Modernisierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenvergrößerung hin (vgl. Seite 54 EHK). Es wird bereits von einer Gesamtverkaufsfläche von 2.950 m² ausgegangen (S. 19 EHK), die anstehende Modernisierung und Erweiterung des Standortes wurde mit einbezogen. Der B-Plan sichert mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente die von den Gutachtern des Konzepts bestätigte und gebilligte „<i>funktionsgerechte Größenordnung</i>“ (S. 71 EHK) des EKZ im Hinblick auf die zentrenwirksamen Angebote. Auch das bereits bestehende und im Konzept benannte Verhältnis zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (S. 19 und S. 76 EHK) wird planungsrechtlich abgesichert,</p> | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|--|---|------------------------------|-------------------------------|
| noch T 2 Punkt 4 | indem der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bestandsorientiert (siehe Tabelle in T 2.2) begrenzt wird. Die zitierte Verhältniszahl „2/3“ ist prinzipiell nicht exakt vom Gutachter benannt worden; auf S. 76 des EHK wird der angestrebte Umfang mit „mindestens 60 % Nahversorgung“ beziffert. Nach Abwägung und unter Berücksichtigung des Bestandes (siehe Tabelle in T 2.2) und damit zur Vermeidung von Planungsschäden folgen die Festsetzungen des B-Plans der Empfehlung des EHK, indem der maximal zulässige Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf max. 40 % (= 1.200 m ²) der im EKZ zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente zusammen (= 3.000 m ²) begrenzt ist. Somit besteht kein Widerspruch. | ... den Hinweis als unbegründet zurückzuweisen. | Ja: 5 Nein: - Enth.: - | Ja: 21 Nein: - Enth.: - |
| 5. Die in Kapitel 5.1 der Begründung für den Mittelbereich Eilenburgs genannte Einwohnerzahl von mindestens 45.000 Einwohnern ist falsch. Nach LEP 2013 Karte 2 umfasst der Mittelbereich der Stadt Eilenburg neben der Stadt Eilenburg selbst die Gemeinden Zschepplin, Laußig, Doberschütz und teilweise die Gemeinde Jesewitz und liegt damit bei einer Einwohnerzahl von 29.214. | <u>Redaktionelle Überarbeitung der Begründung war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017 (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017).</u> | | | |
| T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen vom 23.03.2017 Keine Bedenken, wenn die textlichen Festsetzungen an das EHK angepasst werden: 1. Es sollte ein großflächiger Lebensmittel-Supermarkt oder Lebensmittel-Discounter als Grundbe- | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|--|---|------------------------------|--|
| standteil des Nahversorgungszentrums in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Dagegen sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. | Die textliche Festsetzung unter Punkt 1.1 wurde angepasst: Der Begriff „Lebensmitteleinzelhändler“ wurde ausdrücklich in der Aufzählung der zulässigen Betriebe aufgeführt. Der Einwand, dass nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe großflächig sein dürfen, wurde bereits unter <u>T 2 Punkt 2</u> berücksichtigt. | | | |
| 2. Die uneingeschränkte Zulässigkeit nichtzentrumrelevanter Sortimente in TF 1.2 (3) ist nicht nachvollziehbar, da nichtzentrumrelevante Sortimente in Nahversorgungszentren nur eine untergeordnete Rolle spielen sollten. | Die Formulierung der Festsetzung in der Entwurfsfassung wurde hier missverständlich gewählt. Nichtzentrumrelevante Sortimente sind im NVZ zulässig, wenn auch nur im untergeordneten Umfang. Die Textliche Festsetzungen unter Punkt 1.2 Absatz 3 wird zur Klarstellung wie folgt gefasst: „Nichtzentrumrelevante Sortimente sind unter Einhaltung der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ zulässig.“ | | | |
| 3. Hinweis zu Kap. 4.1.4: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde am 18.06.1992 genehmigt und am 10.07.1992 bekannt gemacht. | Redaktionelle Überarbeitung der Begründung Die Berücksichtigung der unter den Punkten 1 bis 3 der Stellungnahme T 3 gegebenen Hinweise waren bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017). | | | |
| T 4 Landesamt (LA) für Archäologie vom 27.02.2017 Keine Einwände Hinweis auf Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG. | Redaktionelle Ergänzung des Hinweises in der Begründung war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017 (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017). | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|---|--|------------------------------|-------------------------------|
| T 5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 21.03.2017 1. <u>Hinweis natürliche Radioaktivität</u> Keine Kenntnis über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet. Beachtung der fachlichen Hinweise zum Radonschutz. | Ein entsprechender Hinweis im Kapitel 5.4 der Begründung war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017). | | | |
| 2. <u>Hinweise Geologie:</u> Beschreibung der geologischen und Grundwasserhältnisse, Hinweise zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen, zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. | Ein entsprechender Hinweis im Kapitel 5.4 der Begründung war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017). | | | |
| T 6 IHK zu Leipzig vom 27.03.2017 1. Der Bebauungsplan steht mit seinen bisherigen Festsetzungen in Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Eilenburg. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen und deren Sortimentsanteilen stehen nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des EHK. | Dem Einwand kann grundsätzlich nicht gefolgt werden. Die vorliegende Planungsabsicht war bereits bei der Fortschreibung des EHK bekannt. Konflikte wurden nicht gesehen. Die Planungsabsicht zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums wurde ausdrücklich begrüßt. Die Planinhalte des vorliegenden B-Plans entsprechen den Zielstellungen des EHK. | ... den Hinweis als nicht gerechtfertigt zurückzuweisen. | Ja: 5 Nein: - Enth.: - | Ja: 21 Nein: - Enth.: - |
| 2. Die Ausweisung als Sondergebiet "EKZ Grenzstraße" mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m ² sowie die ausschließliche Feinsteuerung über Anteile der zentrenrelevanten Sortimente (max. 40 %) und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (max. 60 %) bringen nicht die Zielstellungen des EHK in die vorliegende Bauleitplanung ein. Dies gelingt nur, wenn die Bezeichnung in Sondergebiet „NVZ Grenzstraße" geändert wird <u>und eine Feinsteuerung der Sortimente</u> über zulässige – und am Standort erwünschte – Betriebstypen und Verkaufsflächen erfolgt. Dieses schließt ebenso das Abstellen auf die „Eilenburger Liste" mit ein. | Den Anregungen zur Klarstellung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen soll gefolgt werden: → Das festgesetzte Baugebiet wird als Sondergebiet „NVZ Grenzstraße" benannt. (<u>siehe T 2 Punkt 3</u>) → Der Begriff „Lebensmitteleinzelhändler" wird ausdrücklich in der Aufzählung der zulässigen Betriebe aufgeführt. (siehe auch <u>T 3 Punkt 1</u>) → Nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sollen großflächig sein. (siehe auch <u>T 2 Punkt 2</u> und <u>T 3 Punkt 1</u>) → Ein ausdrücklicher Verweis auf die auf der | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|--|--|------------------------------|--|
| noch T 6 Punkt 2 | <p>Planurkunde festgesetzte „Eilenburger Liste“ als maßgebliche Sortimentsliste wird in die Textliche Festsetzung 1.2 Absatz 1 aufgenommen.</p> <p>→ Ergänzend zu den o.g. bereits vorgenommenen Änderungen der Planunterlagen wird unter Punkt T 1.2 Punkt 1 der textlichen Festsetzungen die „Eilenburg Liste“ festgesetzt.</p> <p>Die Berücksichtigung der o.g. Punkte war bereits Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegten Planunterlagen vom 17.07.2017. (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017).</p> | | | |
| T 7 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen vom 13.03.2017 Keine Einwände | Kenntnisnahme | | | |
| T 8 Mitnetz vom 01.03.2017 1. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Eilenburg GmbH. Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung. Im Plangebiet werden Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes betrieben. Die Außerbetriebnahme des vorhandenen Mittelspannungskabels ist geplant. | Kenntnisnahme | | | |
| 2. Erforderliche Umverlegungen müssen beantragt und anfallende Kosten übernommen werden. | Kenntnisnahme | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusssentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|--|---|------------------------------|--|
| 3. Geplante Trassen des innergebietslichen Versorgungsnetzes sind im öffentlichen Verkehrsraum in den Fuß- und Radwegen oder Grünstreifen einzuordnen (Beachtung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“). Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. | Kenntnisnahme. Die Beachtung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Der Leitungsbestand befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans. Die Darstellung ist somit nicht erforderlich. Das gilt auch für den Verlauf der gebietsinternen Leitungen. Diese sind als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig; eine gesonderte Festsetzung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. | | | |
| T 9 GDM Com GmbH vom 15.03.2017 Es werden keine vorhandenen Anlagen und laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. | Kenntnisnahme | | | |
| T 10 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) vom 06.03.2017 Die Stadtwerke Eilenburg GmbH betreibt angrenzend an den nordöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes Verteilnetze für das Medium Strom der Mittelspannungs- und Niederspannungsebene sowie das Medium Gas in der Mitteldruck- und Niederdruckebene. Im Zuge des Planvorhabens sind keine neuen Versorgungsleitungen erforderlich. | Kenntnisnahme | | | |
| T 11 Telekom Technik GmbH vom 20.03.2017 Im B-Plan-Gebiet befinden sich Anlagen der Telekom. Falls diese von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese verlegt werden. Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. | Kenntnisnahme | | | |
| T 12 Remondis GmbH vom 27.03.2017 Hinweis auf einschlägige Unfallverhütungsvorschriften, insbesondere ist das Rückwärtsfahren verboten, | | | | |

| Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|---|--|--|------------------------------|--|
| Straße muss von 4-achsigen Müllfahrzeugen befahrbar sein oder Sammelstellen für Abfallbehälter sind einrichten. | Hinweise sind für B-Plan nicht relevant. | | | |

Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen T 1.1.2 Punkt 2, T 1.2.1, T 1.2.2 Punkt 2, T 1.3, T 1.4, T 7, T 8 Punkte 1 bis 3, T 9 bis T 12 zur Kenntnis zu nehmen:

| | | | |
|--------|---|--------|----|
| Ja: | 5 | Ja: | 21 |
| 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. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ nicht berührt werden:

- AZV „Mittlere Mulde“

T 1.2 Umweltamt – (Bestandteil der Stellungnahme des Landratsamtes Nord-sachsen vom **27.03.2017**)

T 1.2.2 SG Immissionsschutz – Untere Immissionsschutzbehörde (UIB)

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist zu prüfen, ob das Plangebiet sich in die nähere Umgebung einfügt.

Schalltechnische Beurteilung:

1. Einwirkungen auf das Plangebiet

Aufgrund der textlichen Festsetzungen sowie der Situation im Umfeld des Geltungsbe-reichs des B-Plans sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu befürchten.

2. Auswirkungen des Plangebiets

Im „Schalltechnischen Gutachten – Lärmimmissionsprognose – für den Umbau eines REWE-Verbrauchermarktes der Fa. AKUSTIK Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 31.03.2016“ wird ausschließlich der REWE-Markt, die im B-Plan weiteren zulässigen Nut-zungen wurden nicht betrachtet. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass für die Be-urteilung des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Abwägung zum B-Plan nicht die TA Lärm sondern die DIN 18005 als Orientierungshilfe herangezogen werden muss. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind bei beiden Vorschriften jedoch identisch.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

- Durch das geplante Vorhaben und dem damit verbundenen anlagenbezogenen Verkehr werden die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 TA Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten. Dagegen ist an den maßgeblichen Immissionsorten im Nachtzeitraum mit erheblichen Überschreitungen (bis zu 6 dB) zu rechnen. **(Konflikt a)**

- Anlieferungen im Nachtzeitraum würden zu Überschreitungen der Werte von mehr als 16 dB führen. **(Konflikt b)**

- In Analogie zur TA Lärm wurde das Spitzenpegelkriterium geprüft. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die o.g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. An den Immissionsor-ten IO 9 und IO 10 wird der maximal zulässige Wert für einzelne kurzzeitige Geräusch-spitzen um bis zu 4 dB überschritten. Grund hierfür sind die im Nachtzeitraum geplanten Parkplatzbewegungen durch die Mitarbeiter auf 15 Mitarbeiterstellplätzen (P12 bis P15).

(Konflikt c)

→ Die im Gutachten genannten Maßnahmen sollten als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend des Gutachtens können folgende Maßnahmen Konflikte mit der umliegen- den schutzwürdigen Wohnnutzung verhindern:

1. Keine Anlieferungen vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr.
2. Maßnahmen zur Minderung des Schalleistungspegels der Wärmepumpen an der Nord-seite des Gebäudes um mindestens 5 dB(A) in der Nacht, z.B. durch Nacht-Absenkung und/ oder durch Schallschutz-Aufsätze/Einhausungen.

Es gilt grundsätzlich, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden können. Die o.g. Maßnahmen müssen jedoch im Rahmen der Umsetzung der Planung in der Genehmigung beauftragt werden, da Nutzungs- oder Betriebszeiten nicht im B-Plan festgesetzt werden können (VGH Kassel: Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Die Minderung des Schalleistungspegels techni-scher Anlagen kann durch bautechnische Maßnahmen oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann nur in der Genehmigung beauftragt werden.

Somit kann der Konflikt nur auf der Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden.

Dem Hinweis wurde wie folgt entsprochen:

Die Begründung wurde redaktionell um die o.g. Hinweise ergänzt.

In die Planzeichnung wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Schallimmissionsprognose vorzulegen ist.

→ **Die in der Stellungnahme genannten Hinweise wurden somit bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und waren damit Bestandteil der im Rahmen der 1. erneuten Offenlage ausgelegenen Planunterlagen vom 17.07.2017 (Beschluss Nr. 65 vom 04.09.2017)**

Stellungnahme des SG Immissionsschutz (UIB) vom 09.10.2017:

1. Die Empfehlungen des Gutachtens sollten im B-Plan festgesetzt werden. Dies ist nicht erfolgt und sollte erneut geprüft werden.
2. Im Gutachten wird ausschließlich der REWE-Markt, andere im B-Plan zulässige Nutzungen (insbesondere Schank- und Gastwirtschaft) wurden nicht betrachtet. In der Begründung zum B-Plan wird hierzu ausgeführt, dass Lärminderungsmaßnahmen grundsätzlich immer möglich sind. Diese Aussage wird insbesondere für den Nachtzeitraum als kritisch erachtet. Bei Schank- und Gastwirtschaften ist eine Nachtnutzung i.d.R. nicht ausgeschlossen. Durch Kundenverkehr sowie Lüftungsanlagen kann es in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit der UIB beim Ladratsamt Nordsachsen wurde festgelegt, die maximal vom im B-Plan Nr. 45 festgesetzten Sondergebiet ausgehenden Lärmemissionen zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude durch Kontingentierung einzugrenzen. Im Ergebnis des „Schalltechnischen Gutachtens – Lärmkontingentierung B-Plan Nr. 45...“ des Ing.büros Dox vom 15.01.2018 wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung um den Punkt T 1.4 ergänzt, die Begründung entsprechend überarbeitet. Im Gutachten wurde die Methodik der „Richtungsabhängigen Kontingentierung“ angewandt. Dabei wurde eine Teilfläche für das gesamte Gebiet mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten vergeben.

→ **Die in der Stellungnahme genannten Hinweise wurden somit bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und waren damit Bestandteil der im Rahmen der 2. erneuten Offenlage ausgelegenen Planunterlagen vom 15.01.2018 (Beschluss Nr. 8/2018 am 05.02.2018)**

Stellungnahme des SG Immissionsschutz (UIB) vom 09.03.2018:

1. Gemäß Nr. 4.3, Anmerkung 2 der DIN 45691 ist die Gliederung des Bebauungsplanes in Teilflächen bei Sondergebieten (§ 11 BauNVO) entbehrlich. Es sollte jedoch begründet werden, weshalb von einer Gliederung abgesehen wird.
2. Im Gutachten fehlt eine Betrachtung oder Aussage zur Vorbelastung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten wurde um entsprechende Aussagen ergänzt. (Ergänzung des Gutachtens vom 16.03.2018). Das Gutachten einschließlich Ergänzung ist Anlage zur Begründung des B-Plans. Aus der Vorortanalyse des Standortes schlussfolgerte der Gutachter, dass eine immissionsrelevante Vorbelastung praktisch nicht vorhanden ist.

3. In der Begründung werden verschiedene m² zur Erhöhung der Verkaufsfläche angegeben (Seite 5: 200 m², Seite 23: 300 m², Seite 30: 600 m²). Dies sollte ggf. korrigiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Festsetzungen unter Punkt 1.1 und 1.2 ist geregelt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe ... weiterhin allgemein zulässig sind. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 3.000 m² beschränkt und damit im Vergleich zum seit 10.07.1992 rechtskräftigen Vorha-

Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Einzelhandel Grenzstraße“

Abwägung zu T 1.2.2 SG Immissionsschutz – Untere Immissionsschutzbehörde (UIB)

ben- und Erschließungsplan um 600 m² erhöht. Im Bestand beträgt die Verkaufsfläche jedoch bereits 2.677 m², so dass gegenüber der tatsächlichen Situation lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche von rund 300 m² möglich ist. Seitens des Vorhabenträgers ist allerdings nur eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen von 200 m² vorgesehen. Diese Erläuterung zur Verkaufsfläche ist in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 4.1.4 in der Tabelle, Spalte T 6 zu finden.

4. In der allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG wird auf § 3c des UVPG Bezug genommen. Im September 2017 wurde das UVPG erheblich geändert. Die §§ 3a ff. UVPG wurden dabei gestrichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung wird auf die Novellierung des UVPG hingewiesen. Aufgrund der Übergangsvorschrift des UVPG ergeben sich keine weiteren Änderungen.

5. Unter Punkt 1.4 der Vorprüfung der Lärmimmissionen sollte auf das schalltechnische Gutachten des Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 15. Januar 2018 (Berichtsnr. G 01/2018) eingegangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte zeitlich vor der Lärmemissionskontingentierung. Eine nachträgliche Ergänzung ist nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten ergeben sich keine anderweitigen vorhabenkonkreten Maßnahmen als bereits in der Vorprüfung genannt sind.

Den Hinweisen 1 bis 4 wird gefolgt und das Gutachten sowie die Begründung zum B-Plan redaktionell ergänzt.

| Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlusentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR | |
|--|--|--|------------------------------|-------------------------------|
| G 1 Große Kreisstadt Delitzsch vom 28.02.2017 Keine Einwände | Kenntnisnahme | | | |
| G 2 Große Kreisstadt Wurzen vom 20.03.2017 Keine Bedenken | Kenntnisnahme | | | |
| G 3 Gemeinde Doberschütz vom 23.02.2017 Belange nicht berührt | Kenntnisnahme | | | |
| G 4 Gemeinde Jesewitz vom 07.04.2017 Keine Einwände oder Hinweise | Kenntnisnahme | | | |
| G 5 Gemeinde Thallwitz vom 07.03.2017 Belange nicht berührt | Kenntnisnahme | ... die Stellungnahmen G 1 bis G 5 zur Kenntnis zu nehmen. | Ja: 5 Nein: - Enth.: - | Ja: 21 Nein: - Enth.: - |
| G 6 Gemeinde Schönwölkau vom 27.02.2017 <u>Bedenken:</u> Es sind keine weiteren größeren Handelseinrichtungen in Eilenburg notwendig, die die Ansiedlung von kleineren Läden behindern bzw. den Erhalt des Verbliebenen gefährden. Auch eine Vergrößerung des Standortes ist nicht notwendig. | Bei dem NVZ Grenzstraße handelt es sich entsprechend des EHKs um ein sogenanntes C-Zentrum und fungiert somit als Nebenzentrum zum Hauptzentrum Innenstadt. Das Zentrum an der Grenzstraße als wichtiger Konzentrationsspunkt des Eilenburger Einzelhandels mit einer eigenständigen Angebotsstruktur dient zum überwiegenden Teil der Nahversorgung für die Bevölkerung des Stadtteils Eilenburg-Berg. Diese Funktion ist zu festigen. Dazu ist es u.a. erforderlich, den Standort zu modernisieren und den Ankerbetrieb (Lebensmittelvollsortimeter) im begrenzten Umfang zu vergrößern. Die Festsetzungen des B-Plans berücksichtigen dabei auch die Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, indem nachteilige Auswirkungen für die Innenstadt aufgrund der Festsetzungen des B-Plans nicht zu erwarten sind. | ... den Hinweis als ungerechtfertigt zurückzuweisen. | Ja: 5 Nein: - Enth: - | Ja: 21 Nein: - Enth.: - |

| Nachbargemeinden Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf: Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis BA SR |
|--|-------------------------------------|--|--|
|--|-------------------------------------|--|--|

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerte sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ nicht berührt werden:

- Stadt Taucha
- Gemeinde Zschemplin
- Gemeinde Jesewitz
- Gemeined Krostitz