

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 030/FB4/2019/LP-VII



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.08.2019	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.09.2019	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss der Satzung über die Veränderungssperre für den
Bebauungsplan Nr. 49 "Gewerbegebiet Schondorfer Mark"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 1) für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Seit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses „An der Schondorfer Mark“ im Jahr 2014 ist die Stadt Eilenburg für sich und im Rahmen seiner Versorgungsfunktion für ein ländlich geprägtes Umland im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels unterversorgt. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt ist eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zugunsten der Lebensmitteldiscounter zu verzeichnen. Daher arbeiten der Stadtrat und die Stadtverwaltung seit rund fünf Jahren an einer zukunftsfähigen Lösung für den Lebensmitteleinzelhandel im Mittelzentrum Eilenburg. Als bester Standort für einen neuen Vollsortimenter wurde die stadt-eigene Fläche an der Ziegelstraße gewählt, auf der früher einmal das ECW-Kohlekraftwerk stand. Diese Fläche liegt etwa in der Mitte zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten in Eilenburg-Ost und Mitte. Circa 3.700 Einwohner wohnen in einem Umkreis von 1.000 m rund um den Standort, der zudem über die Ziegelstraße (Kreisstraße) und die S4 (Staatsstraße) auch für Bewohner aus EB-Berg, den Ortsteilen und dem weiteren Umland gut erreichbar ist. Der ehemalige Marktkauf-Standort soll im Gegenzug in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Am **05.02.2018** hat der Stadtrat für das Gebiet des ehemaligen Marktkauf-Standortes die Aufstellung des **Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“** beschlossen (Beschluss Nr. 5/2018, Anlage 1). Der konkrete Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen und entspricht im Wesentlichen der Fläche des ehemaligen Einkaufszentrums, von dem derzeit nur noch der toom-Baumarkt und eine Optiker-Filiale am Standort vorhanden sind. An diesem Standort soll auf einer Fläche von ca. 4 Hektar ein Gewerbegebiet entstehen, das aufgrund der östlich angrenzenden Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen sein. Die Entwicklung eines für ein Mittelzentrum angemessenen großflächigen Einzelhandelsstandortes im Lebensmittelsegment soll sich zukünftig am Standort Ziegelstraße vollziehen. Diesem Ziel entsprechend wurde nach der Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf im August 2014 und nach erfolglosen Versuchen der seither wechselnden Eigentümer den Standort wiederzubeleben, im Mai 2015 das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ begonnen. Am 6. Mai 2019 wurde nun die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und aus der Öffentlichkeit vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 21/2019, Anlage 2).

Mit Schreiben vom 08.07.2019 teilte der Eigentümer des Grundstücks Schondorfer Mark 1, die Domicil GmbH & Co. KG mit, dass ein vor kurzem geschlossener langfristiger Mietvertrag mit der Rewe Markt GmbH am Standort Schondorfer Mark kurzfristig aufgehoben wurde und stattdessen nun Kaufland als SB-Warenhaus die Altimmobilie nachnutzen will. Nutzungsbeginn soll April 2020 sein. Vom Eigentümer sind bereits seit längerem Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten beabsichtigt, die bisher allerdings nicht umgesetzt wurden. Seit 2015 konnte im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Nachnutzung als SB-Warenhaus gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass mit den jetzt geplanten Aktivitäten keine Nutzung auf Dauer beabsichtigt wird.

Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere der nachhaltigen Gewährleistung der raumordnerischen Verträglichkeit (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Abwägungsprotokoll), ist eine **Veränderungssperre** gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) am Standort Schondorfer Mark zu verabschieden. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB und damit von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht.

Zusammenfassung der Hintergründe und Vorgänge zur neuen städtebaulichen Entwicklung:

Für das im August 2014 geschlossene SB-Warenhaus mit 4.090 m² Verkaufsfläche am Standort Schondorfer Mark gibt es bis heute keine Nachnutzung. Die vom SB-Warenhaus

erzielte örtliche und regionale Kaufkraftbindung ist inzwischen überwiegend an außerhalb von Eilenburg ansässige Marktteilnehmer verloren gegangen. Damit wurde die regionale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Eilenburg erheblich geschwächt. Im Zuge der erforderlichen Behebung dieses nachweislich vorhandenen qualitativen Defizits in der Versorgungsstruktur soll zugleich eine **städtebauliche Neuordnung** des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Eilenburg erfolgen. Am peripher gelegenen Standort Schondorfer Mark soll keine Nahversorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr möglich sein. Hier soll zukünftig ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Am 06.06.2016 wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept das **Einzelhandels- und Standortkonzept 2015** (EHK 2015) beschlossen (Beschluss Nr. 42/2016). Damit erfolgte die Entscheidung zugunsten der Brachfläche an der Ziegelstraße als neuen Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in Eilenburg. Mit der **2. Änderung des Flächennutzungsplans** (FNP) wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet (Beschluss Nr. 37/2017 des Stadtrats vom 08.05.2017, Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen vom 16.08.2017, rechtswirksam seit 29.09.2017).

Zur Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden Landesdirektion Sachsen und Landratsamt Nordsachsen, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen sowie dem Handelsverband Sachsen das **Fachgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner** vom 01.12.2017 erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie die Einhaltung des Integrations- sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 42 demnach entsprochen. Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Aufstellung dieses B-Plans war die Forderung nach Berücksichtigung des Beeinträchtigungsverbotes. Die Marktwirksamkeit beider Vorhaben (Ziegelstraße – neu und Schondorfer Mark – Bestandsschutz) können erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentralen Versorgungsbereiche haben und damit der städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellung zum Beeinträchtigungsverbot widersprechen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist auch die ungünstige Verkehrserschließung des Standortes Schondorfer Mark zu berücksichtigen. Abgesehen von der peripheren Lage ist die Fläche vom Ausbau der B 87 betroffen wodurch zukünftig die direkte Anbindung an die Bundesstraße entfällt. Die Erreichbarkeit ist dann nur noch über eine Ortsstraße gegeben.

Außerdem ist zu beachten, dass der Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg - Schondorfer Mark“ aus den 1990er Jahren stammt und innerhalb der Sondergebietsfläche zum überwiegenden Teil (außer Möbelhaus) umgesetzt wurde. Die dafür vorgesehene Teilfläche wurde durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ ersetzt. Für die verbleibende ungenutzte Restfläche (ehemalige Gewerbegebietsfläche) wurde die Satzung aufgehoben. Für den Straßenbereich wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Planfeststellungsbeschluss vom 03.11.1999 für die Bundesstraße B87 Torgau-Leipzig, Ortsumgehung Eilenburg überlagert. Die B87 wurde 2004 zur Benutzung freigegeben. Der VEP ist aufgrund eines Verfahrensfehlers zudem rechtsfehlerbehaftet. Die Stadt ist in der Pflicht einen rechtsicheren Zustand herzustellen. Die Planung kann nicht „geheilt“ werden, da die Erhaltung des Standortes der o.g. städtebaulichen Entwicklungsplanung für Eilenburg widerspricht. Damit ist der Plan aufzuheben. Mit Beschluss Nr. 96/2017 vom 06.11.2017 wurde das Verfahren zur Aufhebung eingeleitet. Im März dieses Jahres fanden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung sowie ein Beratungstermin (Scoping) für die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Es ist im 3. Quartal 2019 die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP geplant, so dass voraussichtlich am Ende des Jahres der VEP

aufgehoben ist. Unabhängig von o.g. Planungsabsichten und der Veränderungssperre gilt die ursprüngliche Baugenehmigung für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark fort (passiver Bestandsschutz).

Anlage zur Drucksache:

Anlage 1: Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1:- Beschluss Nr. 5/2018 vom 05.02.2018

Anlage 2:- Deckblatt des Beschlusses Nr. 21/2019 vom 06.05.2019 mit Auszug aus dem Abwägungsprotokoll

Hinweise/Informationen

Auszug aus Baugesetzbuch (BauGB):

§ 14 BauGB - Veränderungssperre

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 1 BauGB besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

§ 15 BauGB - Zurückstellung von Baugesuchen

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde anstelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich...

finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 030/FB4/2019/LP-VII

Satzung der Stadt Eilenburg (ENTWURF)

über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ nach § 14 und § 16 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat aufgrund § 4 Sächsischer Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) und der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ in seiner Sitzung am ... eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 05.02.2019 beschlossen, für den Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums Schondorfer Mark den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über das im Lageplan (Anlage) gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen
- 1) Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - 2) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt oder baurechtlich genehmigt wurden, sind Vorhaben, von denen die Stadt Eilenburg nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen. Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung an.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eilenburg,

Scheler
Oberbürgermeister



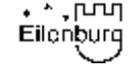
An der Schondorfer Mark

B 87

Kleingartenanlage "Grüner Fink"

Felderchenweg

Schleibstandweg



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Lageplan
BP Nr. 49 "GE Schondorfer Mark" - Veränderungssperre

A4 / Maßstab: 1:3500
erstellt am: 22.05.2019
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4

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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg
Eilenburg,



Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

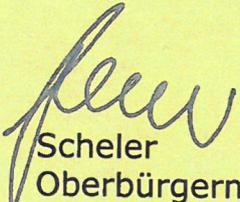
5/2018 vom 05.02.2018

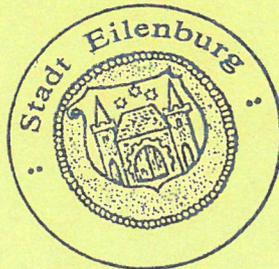
(öffentlich)

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 "Gewerbegebiet Schondorfer Mark"

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49
„Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.


Scheler
Oberbürgermeister



ZE

Abstimmungsergebnis

13	Ja
3	Nein
3	Enthaltung
0	Befangen



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

Anlage zu Beschluss 5/2018 vom 05.02.2018
BP Nr. 49 "GE Schondorfer Markt" - Lageplan

0 25m 50m 75m

erstellt am: 25.01.2018
erstellt durch: SV Ellenburg, FB 4

Copyright

• Stadtverwaltung Ellenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)



Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg
Eilenburg, 07. Mai 2019



Beschluss

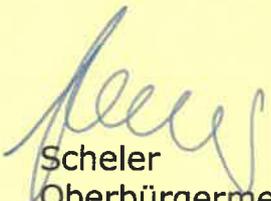
des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

21/2019 vom 06.05.2019

(öffentlich)

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ und dem Entwurf der Begründung vom 24.10.2018 während der öffentlichen Auslegung vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 eingegangenen Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat der Stadtrat geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend Anlage 1 abgewogen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Personen und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.


Scheler
Oberbürgermeister



Abstimmungsergebnis

15	Ja
4	Nein
2	Enthaltung
0	Befangen

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.	Die Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden bei vorliegender Planung bereits berücksichtigt und sind seit 2016 Bestandteil der Planunterlagen (Begründung Punkt 12).
3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge ... jederzeit eine ungehinderte Durchfahrts Höhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.	Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und Realisierung des Bauvorhabens. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.3.5 SG Untere Forstbehörde (UFB) Die von der UFB eingebrachten Einwände zum BP Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ wurden im überarbeiteten Entwurf vom 24.10.2018 berücksichtigt. In der Pflanzliste der zugelassenen Arten zur Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A11, Fläche A12 und Fläche 13 wird u.a. auch die Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) aufgeführt. Aufgrund des Eschentriebsterbens wird von dem Anbau abgeraten. Im Staatswald existiert bereits ein Anbauverbot dieser Baumart. Unter Beachtung des oben genannten Hinweises stimmt die UFB der Planung aus forstrechtlicher Sicht zu.	Die Pflanzliste des BPs Nr. 2-11/92 kann in diesem Verfahren nicht geändert werden. Da es sich dabei generell nur um eine Empfehlung handelt, kann bei der Anpflanzung des Waldes entsprechend gehandelt werden. Zur Information wird der Hinweis in der Begründung (Punkt 7.6) <u>redaktionell</u> ergänzt.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 30.01.2019 1. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, sofern Beeinträchtigungen der Nahversorgung sowie der ZVB der Stadt Eilenburg sowie der ihrem Mittelbereich zugeordneten Kommunen und somit ein Verstoß gegen das Ziel Z 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ausgeschlossen werden können. Die in der Stellungnahme der LDS vom 06.06.2018 gegebenen Hinweise wurden bis auf eine Ausnahme bei der Änderung des BP-Entwurfes ausreichend beachtet. Die Ausnahme betrifft den <u>Nachweis der Einhaltung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes</u> nach Z 2.3.2.5 LEP 2013. Die Verfasser der ... Begründung zum BP-Entwurf auf Seite 25 schätzen ein, dass „bei der alleinigen An-	

Az.: 621.411-B42/Abwägung Behörden, SR 06.05.2019, Beschluss Nr. 21/2019

- 17 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bbauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>siedlung eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße davon ausgegangen werden kann, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB ausgeschlossen werden kann". Dabei wird aber vollkommen ignoriert, dass am Standort „Schondorfer Mark“ der VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ weiterhin Rechtskraft besitzt und die 2015 ausgereichte Baugenehmigung für ein ca. 3.900 m2 umfassendes SB-Warenhaus im August 2018 aktiviert wurde. Deshalb sind nach wie vor die Szenarien des Fachgutachtens von DLP vom Dezember 2017 auszuschließen, die aufgrund kumulierter Auswirkungen des gleichzeitigen Betriebs eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße und eines SB-Warenhauses am Standort „Schondorfer Mark“ eine „Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB voraussehen.</p> <p>Für die Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes ist es daher notwendig, dass sowohl das Aufhebungsverfahren zum VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ als auch das Aufstellungsverfahren des BPs für ein Gewerbegebiet am Standort „Schondorfer Mark“ abgeschlossen werden, bevor der BP Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Kraft treten kann.</p> <p>Am 27.03.2019 fand in der LDS ein Gesprächstermin mit Vertretern der LDS der Stadtverwaltung und EDEKA 27.03.2019 zum Thema Beeinträchtigungsverbote statt. Noch in der gleichen Woche wurde der im Rahmen des Termins abgestimmte und überarbeitete Abwägungsvorschlag an die LDS geschickt.</p> <p>Mit <u>Schreiben vom 05.04.2019</u> stimmte die LDS dem gemeinsam erarbeiteten Abwägungsvorschlag zur Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes bei der Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels zu.</p> <p><u>Hinweise:</u> Nach Auffassung der LDS kann sich nicht auf die Unwirksamkeit des VEP Nr. 5 berufen werden. Die Stellungnahme der LDS vom 30.01.2019 wird nicht vollständig wiedergegeben, da nicht auf die untersuchten Szenarien des Gutachtens von DLP abgestellt wurde.</p>	<p>Das am Standort <u>Schondorfer Mark</u> ansässige <u>SB-Warenhaus</u> wurde im <u>August 2014 geschlossen</u>. Es gibt bis heute keine Nachnutzung. Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert.</p> <p>Da sich auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wiederbelebung abzeichnet, hält die Stadt weiter an der Neuausweisung des Standortes <u>Ziegelstraße</u> fest, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben.</p> <p>Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen <u>EHK 2015</u> erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandschutz für das SB-Warenhaus weiterhin besteht.</p> <p>Mit der <u>2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)</u> wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet.</p> <p>Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Gewerbeortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immisionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird.</p> <p>Von Seiten der LDS wurde hier der Hinweis gegeben, dass die raumordnerischen Belange in den verbindlichen Bauleitplanungen abschließend geprüft werden.</p> <p>Die 2. Änderung des FNP wurde am 16.08.2017 durch das Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) genehmigt und am 29.09.2017 rechtswirksam. Das <u>Fachgutachten des Büros DLP</u> vom 01.12.2017 ist das Ergebnis der Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden LDS, LRA NOS, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen sowie des Handelsverbandes Sachsen zur Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort. Im Ergebnis des Gutachtens wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Den raumordnerischen Ziel-</p>

Az.: 621.411-B42/Abwägung Behörden, SR 06.05.2019, Beschluss Nr. 21/2019

- 18 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Baugebungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch T 2 Punkt 1	<p>stellungen, wie die Einhaltung des Integrations- sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des BPs entsprochen. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ist folgendes zu berücksichtigen. Es ist richtig, dass im EHK sowie entsprechend der im Gutachten von DLP untersuchten Szenarien die Einschätzung erfolgte, dass die Marktwirksamkeit beider Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und ZVB haben kann und damit der städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellung zum Beeinträchtigungsverbot widerspricht. Allerdings wird im Gutachten von DLP auch ausdrücklich davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen. Dieser Aussage wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Der <u>VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark“</u> stammt aus den 90er Jahren und wurde zum überwiegenden Teil umgesetzt. Eine Teilfläche wurde durch den BP Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ ersetzt und für die verbleibende ungenutzte Restfläche die Satzung aufgehoben.</p> <p>Der VEP ist rechtsfehlerbehaftet und damit nichtig. Die Stadt ist hier in der Pflicht, einen rechtsicheren Zustand herzustellen. Die Planung kann nicht „geheilt“ werden, da es der städtebaulichen Entwicklungsplanung nicht entspricht, den Standort zu erhalten. <u>Damit ist der Plan aufzuheben.</u></p> <p>Aus o.g. Gründen fasste der Stadtrat am 06.11.2017 den Beschluss Nr. 96/2017 zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens. Am 12.03.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung statt, der Scopingtermin für die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2019.</p> <p>Es ist vorgesehen, dass im 3. Quartal des Jahres die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP erfolgt und Ende des Jahres der VEP aufgehoben ist.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren soll zeitlich versetzt die <u>Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“</u> erfolgen, um die zukünftige Entwicklung des Standortes klarzustellen. In diesem Sinne wurde in der Sitzung des Stadtrats am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss mit dem Planziel gefasst, dass am Standort Schondorfer Mark zu-</p>

Az.: 621.411-B42/Abwägung Behörden, SR 06.05.2019, Beschluss Nr. 21/2019

- 19 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>noch T 2 Punkt 1</p>	<p>künftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zulässig sein wird. Momentan gibt es, trotz stattfindender Kommunikation leider noch keine Kooperation mit dem Grundstückseigentümer zum Inhalt des BP Nr. 49. Unabhängig von o.g. Planungsabsichten gilt die ursprüngliche Baugenehmigung für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark. Von der im Jahr 2015 erteilten Baugenehmigung für eine Nachnutzung als SB-Warenhaus wird durch den Eigentümer kein Gebrauch gemacht (Erklärung vom 16.10.2018 gegenüber der Stadtverwaltung, SG Bauordnung), so dass diese erloschen ist. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots wird im September 2019 dem Stadtrat der Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre am Standort Schondorfer Mark vorgelegt. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Damit wird ein Verstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen. Die Begründung wurde unter Punkt 5.1 (Seiten 27/28) entsprechend ergänzt. → Dem Hinweis wird somit entsprochen.</p>
<p><u>Hinweise</u> 2. Der Entwurf des BPs wurde unter der Nummer 3180223 im Raumordnungskataster der LDS registriert.</p>	<p>→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. <u>Hinweis aus Fachreferat 42L – Hochwasserschutz</u> Die in der Stellungnahme der LDS vom 6. Juni 2018 enthaltenen Hinweise des Referates 42L bleiben gültig: Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes (HWS) werden ausreichend berücksichtigt. Dies gilt für den RPIWS 2008 ebenso wie für den RPIL-WS 2017 Nach RPIWS 2008 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender HWS (RPIWS 2008 Karte 14 Raumnutzungskarte Festlegungskarte). Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender HWS erfolgte auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP 2003), Ziel 4.3.8.</p>	

Az.: 621.411-B42/Abwägung Behörden, SR 06.05.2019, Beschluss Nr. 21/2019

- 20 -

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner