

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 029/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:	Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 "Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark", Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (Anlage 1) einschließlich der Begründung zur Aufhebung des Planes vom 31.07.2019 (Anlage 2), gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Das SB-Warenhaus Marktkauf wurde im August 2014 geschlossen. Es erfolgte bis heute keine Nachnutzung dieser Verkaufsflächen. Am Standort befinden sich derzeit noch ein Baumarkt sowie eine Optiker-Filiale. Eine Nachnutzung der leergefallenen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEPs) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ sowie im Sinne des am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen „Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg 2015“ (EHK 2015) konnte trotz Bemühungen der Eigentümer sowie auch seitens der Stadt nicht erreicht werden.

Aus diesem Grund wurde eine geänderte städtebauliche Konzeption zur Etablierung des für ein Mittelzentrum gerechtfertigten und seiner Versorgungsaufgabe entsprechenden großflächigen Einzelhandelsstandortes erarbeitet. Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) erfolgte u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes (Sondergebiet Handel) am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plans) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Verbrauchermarkt in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage geschaffen werden, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird. Am 06.05.2019 wurde die Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und aus der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ ist rechtsfehlerbehaftet und damit unwirksam. Die Stadt ist hier in der Verpflichtung, bekannte Rechtsmängel zu beseitigen. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt besteht für den Standort Schondorfer Mark an einer „Heilung“ des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel kein öffentliches Interesse.

Parallel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird für den Standort Schondorfer Mark der B-Plan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt. Das Gewerbegebiet soll aufgrund der Nähe zu den benachbarten Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt werden. Entsprechend des EHK 2015 wird Einzelhandel prinzipiell ausgeschlossen sein. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 (Beschluss Nr. 5/2018) gefasst und am 16.02.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Zur Sicherung der genannten Planziele soll eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beschlossen werden und im 3. Quartal dieses Jahres rechtswirksam sein.

Zum bisherigen Verfahren

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde durch den Stadtrat am 06.11.2017 gefasst (Beschluss Nr. 96/2017). Am 12.03.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung statt (Kurzprotokoll siehe Anlage 2 zur Begründung zur Drucksache). Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 15.03.2019 ein Scopingtermin anberaumt (Kurzprotokoll siehe Anlage 3 zur Begründung zur Drucksache).

Folgende Schwerpunkte wurden genannt:

- Die Aufhebung des VEP entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann, wenn zeitgleich am Standort Schondorfer Mark eine ungesteuerte Erweiterung und wesentliche Veränderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen baurechtlich

verbindlich ausgeschlossen wird (Verabschiedung einer Veränderungssperre), Forderung nach Aufstellung des B-Plans Nr. 49 (Landratsamt Nordsachsen, Landesdirektion Sachsen, Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, IHK zu Leipzig)
- Hinweise für den B-Plan Nr. 49 (z.B. Immissionsschutz)

Weitere Hinweise betreffen weitestgehend die zukünftige Entwicklung des Standortes Schondorfer Mark und sprechen sich nicht gegen die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Eine Zusammenstellung der Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen ist Anlage 4 zur Begründung zur Drucksache zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Lageplan (Anlage 1 zur Begründung zur Drucksache) dargestellt. Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Umgriff des VEPs abzüglich der Fläche der seit 31.03.2006 rechtskräftigen Aufhebungssatzung. Die Geltungsbereiche des Planfeststellungsbeschlusses für die B 87 neu sowie des B-Plans Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ überlagern den VEP nur, so dass trotz der vorliegenden aktuelleren Planungen die ursprüngliche zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse formell noch aufzuheben ist.

Mögliche weitere Terminkette

02.09.2019	Offenlagebeschluss im Stadtrat (SR)
27.09.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
07.10. bis 07.11.2019	Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP
Januar 2020	frühester Termin zur Vorberatung der Abwägung und Satzungsaufhebungsbeschluss im Bauausschuss
Februar 2020	Abwägung im SR
März 2020	Satzungsbeschluss im SR

Anlagen:

Anlage 1 – VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ in stark verkleinerter Fassung (A3-Format) einschließlich Textlicher Festsetzungen und Legende im A4-Format

Anlage 2 – Entwurf der Begründung vom 31.07.2019 zur Aufhebung des VEP Nr. 5

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

Anlage 1 – Lageplan des aufzuhebenden Bereichs des VEP Nr. 5

Anlage 2 – Kurzprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 3– Kurzprotokoll zum Scopingtermin

Anlage 4– Auswertung Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

LEGENDE

- SONDERGEBIET FÜR EINKAUFZENTRUM
EINGESCHRANKTES GEBIET
BAUMASSENZAHLEN (BMZ)
GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT
TRAUFHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT
BAUGRENZE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
SICHTDREIECKE AN EINMÜNDENDEN STRASSEN
EINFABRTBEREICH
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANZUPFLANZENDER LAUBBAUM
ERHALTUNG VON BÄUMEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE SCHMALE FLÄCHE FÜR EIN FERMELDEKABEL DER DEUTSCHEN BUNDESPOST TELEKOM

Table with 2 columns: Parameter (siehe Text §§ 1-14, 0,7, TH + 8m, siehe § 6) and Value (7,0, II)

Table with 2 columns: Parameter (siehe Text §§ 1-14, 0,7, TH + 8m, siehe § 6) and Value (7,0, II)

Table with 2 columns: Category (SB-Warenhaus, Shopzone, Getränkemarkt, Läden, Bau- u. Gartenmarkt, Möbelhaus, Shop an d. Passage/Mall) and Area (7 000 m², 300 m², 800 m², 250 m², 4 500 m², 4 100 m², 650 m²)

Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg

Bauherr für das Einkaufszentrum: W. Langenbahn KG
Gesellschaft für Industrie- und Gewerbebau
W - 8000 München 45 / Ingolstädter Str. 19

- 1 Anlagen (64 BImSchG, 4 BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§10 BImSchG) erfordern, sind im Plangebiet nicht zulässig.
2 Im Sondergebiet gem. §11 Abs.3 BauNVO sind großflächige Handelsanlagen allgemein zulässig.
3 Betriebswohnungen
4 Abwasserentsorgung
5 Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW werden durch das Anpflanzen von Laubbäumen begründet.
6 Die zulässigen Traufhöhenangaben beziehen sich auf die OK des anliegenden Straßenzchnittes der B87.
7 Die dargestellten Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
8 Zufahrten zur Bundesstraße B87 sind nur an den gekennzeichneten Einmündungsbereichen zulässig.
9 Das im Plangebiet verlaufende Fernmeldekabel erhält ein Leitungsrecht für eine veränderte Leitungsführung.
10 Im Bereich der angrenzenden schützenswerten Nutzungen dürfen durch die Vorhaben keine Erhöhungen des Immissionsniveaus eintreten.
11 Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist für die oberflächennahere Abscheider vorzusehen.
12 Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind in das Vorhaben einzubringen:
- vollständige Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen (Hängebirke, Sandbirke)
- Biotopverbesserung in einer ausbaubaren Kleigrube ca. 500 Meter südlich des Plangebietes in einem Kostenumfang von 15.000,- DM für die Entschlammung des entwässerten Gewässers.
13 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinzeugen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel.: Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind zwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
2 Vom Beginn jeder Erdarbeitung ist das Archäologische Landesamt, O - 8000 Dresden, Japanisches Palais, vorher durch schriftliche Bauanträge zu unterrichten.
3 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen an Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
14 Die im Plan dargestellten Anbindungen an die Bundesstraße B87 sind zeitlich befristet bis zum Ausbaurückstand der Ortsumgehung Eilenburg. Die Erschließung im Endausbauzustand soll über Anschlüsse an die dann parallel zur Bundesstraße B87 verlaufende LIC32 erfolgen.

Maßstab 1 : 500

Für die Planunterlage: Vermessungsbüro R.Hohl
O - 7030 Leipzig, Alfred-Kästner-Straße 20
Flurstück 40/3 und ff., Lage- u. Höhenplan Bl.1,2 nach TGL 26711/01-03 (Ausg.01/90), Grundtyp 3 Bezugssystem 42/83, Genauigkeitskl. L2,H1,H2

Für den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Büro für Stadt-, Regional- und Dorplanungen
Dipl.Ing. Jaqueleine Funke
O - 4900 Zeitz, August-Bebel-Str.12

Für den Bebauungsvorschlag: Architektengemeinschaft
Dipl.Ing. Gerd Seiler
Dipl.Ing. Jost Seifert
W - 3007 Gehrdren, Schaumburger Str.12

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Text, sowie der Begründung haben vom 28.10.1991 bis 29.11.1991 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung mit jedem Mann vorgebracht werden können, am 18.10.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Der katastermäßige Bestand wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.
Reg. Az.: 1305/48192

Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt.
Reg. Az.: 1305/48192

Die Bekanntmachung der Genehmigung mit Rechtsbehelfsbelehrung und der Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte am 02.10.1992.

Leipzig, den 25.04.1991

Leipzig, den 18.02.1992
BÜRO FÜR STADT-, REGIONAL- UND DORPLANUNGEN
Dipl.Ing. Jaqueleine Funke
Dipl.Ing. für Stadtplanung

Gehrdren, den 18.02.1992
GERD SEILER
DIPLO-INGENIEUR FÜR ARCHITEKTUR
SCHLAUSCHLAGENSTRASSE 11/12
3007 GEHRDREN
DIPLO-INGENIEUR FÜR ARCHITEKTUR
Seiler/Seifert/Architekt

Eilenburg, den 07.10.1991
i.v. Pandy
Pottersdorf
Bürgermeister

Eilenburg, den 07.10.1991
i.v. Pandy
Pottersdorf
Bürgermeister

Eilenburg, den 04.05.92
i.v. Pandy
Pottersdorf
Bürgermeister

Leipzig, den 07.09.92

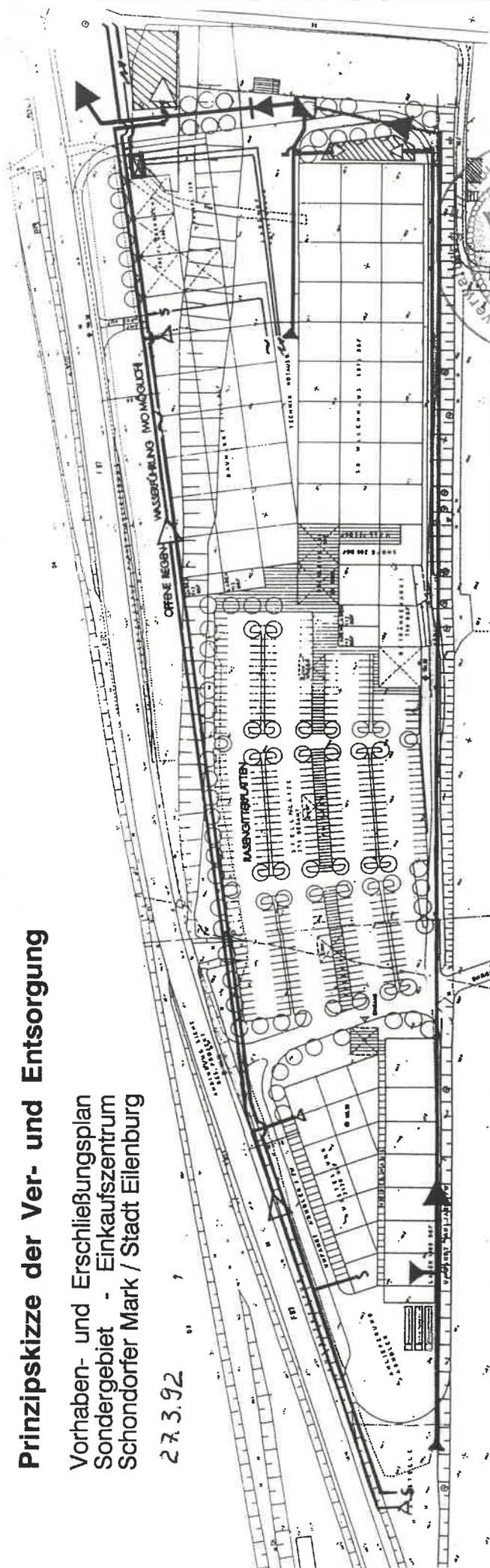
Eilenburg, den 02.10.92
i.v. Pandy
Pottersdorf
Bürgermeister

Eilenburg, den 02.10.92
i.v. Pandy
Pottersdorf
Bürgermeister

Prinzipskizze der Ver- und Entsorgung

Vorhaben- und Erschließungsplan
Sondergebiet - Einkaufszentrum
Schondorfer Mark / Stadt Eilenburg

27.3.92



04.05.92
i.V. Purig

LEGENDE

-  Schmutzwasser
-  Kläranlage kompakt
3 Reinigungsstufen
-  Regenwasser
-  Rückhaltespeicher mit Pumpe
-  Versickerung
-  Trinkwasser
-  Transformator
-  Elektrohauptversorgungsleitung

ANLAGE 1 - Anschlüsse an Versorgungsnetze

ERLÄUTERUNG:

Das ungünstige Geländere Relief und die fehlende Möglichkeit der Entsorgung von Regenwässern erfordern einen erhöhten Aufwand für die Entsorgung des Plangebietes.
REGENWASSER:

Der im nördlichen Randbereich des Grundstückes verlaufende Regenwassersammler (teilweise offen geführt) führt das Oberflächenwasser der Dachflächen und der Tankstelle (nach Leichtflüssigkeitsabscheider) im freien Gefälle zur Versickerung. Auf den Stellplätzen soll durch die Befestigung mit Rasengitterplatten eine weitgehende Versickerung erreicht werden. Im Bereich des Anlieferhofes ist ein weiterer Sickerteich vorgesehen für die Oberflächenwässer des Anlieferhofes.
SCHMUTZWASSER:

Die Kompaktkläranlage (3 stufig) mit biologischem Teil liegt im Anlieferbereich am tiefsten Punkt, von dort wird das gereinigte Wasser in das Ortsnetz gepumpt.

LEGENDE



SONDERGEBIET FÜR EINKAUFSZENTRUM
(§ 11 ABS.3 BAUNVO U. § 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
(§ 6 BAUNVO U. § 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

7,0

BAUMASSEZAHN (BMZ)

0,7

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

II

GESCHOSSIGKEIT

TH + 8m

TRAUFHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT
(§ 6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)



BAUGRENZE



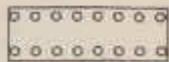
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



SICHTDREIECKE AN EINMÜNDENDEN
STRASSEN



EINFAHRTBEREICH



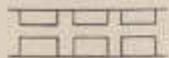
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄU-
CHERN



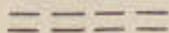
ANZUPFLANZENDER LAUBBAUM



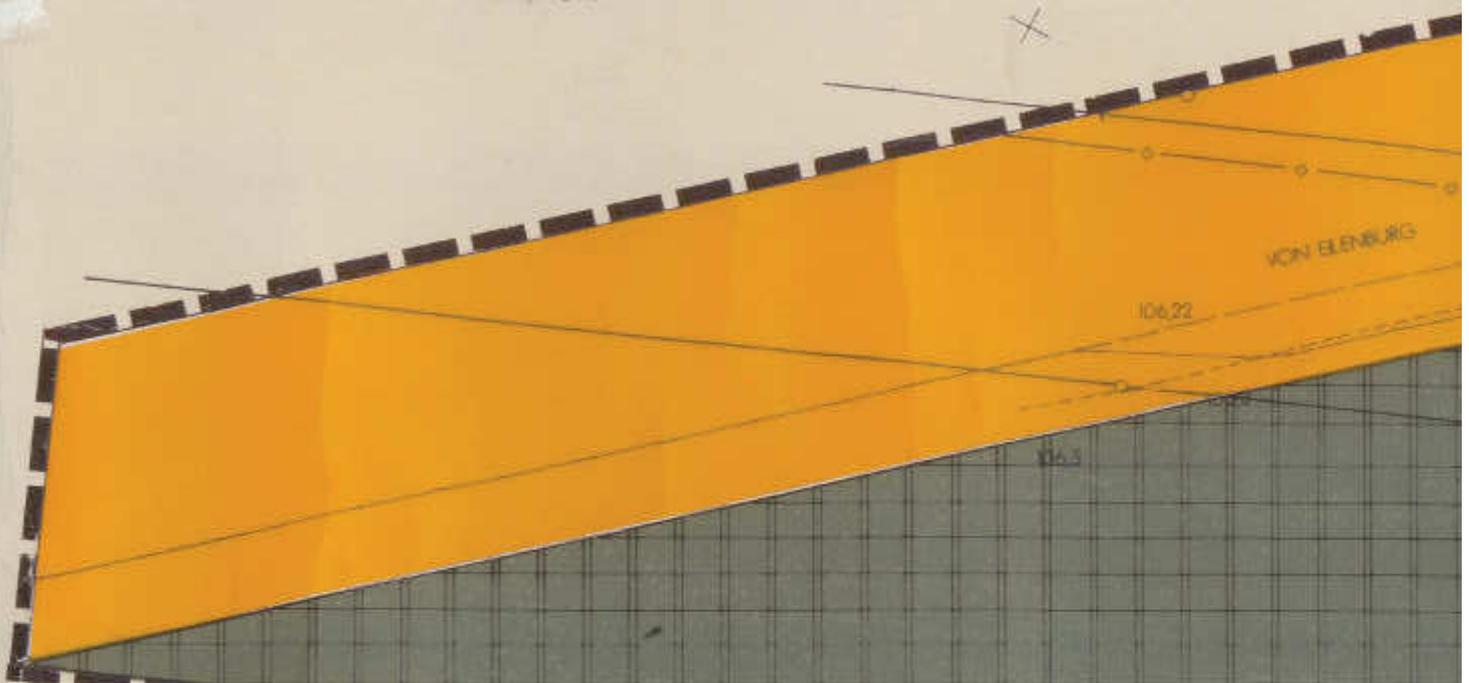
ERHALTUNG VON BÄUMEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE
SCHMALE FLÄCHE FÜR EIN FERNMELDE-
KABEL DER DEUTSCHEN BUNDESPOST
TELEKOM



Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszentrum Eilenburg

Schondorfer Mark / Stadt Eilenburg

**Bauherr für das Einkaufszentrum:
W. Langenbahn KG**

Gesellschaft für Industrie- und Gewerbebau
W - 8000 München 45 / Ingolstädter Str. 18

Textliche Festsetzungen

§ 1 Anlagen (§4 BIMSChG), (4. BIMSChV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§10 BIMSChG) erfordern, sind im Plangebiet nicht zulässig.

§ 2 Im Sondergebiet gem. §11 Abs.3 BauNVO sind großflächige Handelseinrichtungen allgemein zulässig.

Die zulässige Bruttogeschosßfläche der Einrichtungen beträgt

SB-Warenhaus	6075 m ²	6020 m ²	<i>Änderung gemäß Beschl. Nr. 119/92 v. 23.11.92 Stadtrat Eilenburg</i>
Shopzone	300 m ²	230 m ²	
Getränkemarkt	5790 m ²	685 m ²	
Läden	350 m ²	185 m ²	
Bau- und Gartenmarkt	4725 m ²	4330 m ²	
Möbelhaus	4030 m ²	4685 m ²	
Shops an der Passage/Mall	615 m ²	565 m ²	

Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet, die auch in Mischgebieten zulässig wären.

§ 3 Betriebswohnungen

Die Anzahl von Betriebswohnungen wird auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallinnenpegel von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen GE- bzw. SO-Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

§ 4 Abwasserbeseitigung

Das von den Betrieben in das öffentliche Netz eingeleitete Schmutzwasser darf nicht mehr als für Haushaltabwässer üblich belastet sein. Gewerbebetriebe, die über das in Haushalten übliche Maß das Abwasser verschmutzen, haben für die Reinigung der Abwässer selbst zu sorgen. Bis zum Anschluß an das öffentliche Netz sind Übergangslösungen nur als biologische Kläranlagen unter Abstimmung mit der zuständigen Gewässeraufsicht zulässig.

§ 5 Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW werden durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen begrünt.

Die Standorte für anzupflanzende Bäume können sich durch die Freihaltung einer Trassierung für die LIIO32 im Umkreis von bis zu 5 Metern verändern.

§ 6 Die zulässigen Traufhöhenangaben beziehen sich auf die OK des anliegenden Straßenabschnittes der B87.

Zur Auflockerung der Baukörper und zur architektonischen Gestaltung (Eingangsbereiche, Möbellager) sind auf 10 % der Grundstücksfläche höhere Baukörper mit einer Traufhöhe bis 12 Meter zulässig. Bauliche Anlagen (Maste), mit einer Grundfläche < 3 m², dürfen diese Höhe überschreiten.

- § 7** Die dargestellten Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- § 8** Zufahrten zur Bundesstraße B87 sind nur an den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig.
- § 9** Das im Plangebiet verlaufende Fernmeldekabel erhält ein Leitungsrecht für eine veränderte Leitungsführung. Die Verlegung der Kabeltrasse bedarf der Zustimmung des Eigentümers der Deutschen Bundespost Telekom.
- § 10** Im Bereich der angrenzenden schützenswerten Nutzungen dürfen durch die Vorhaben keine Erhöhungen des Immissionsdauerpegels eintreten, die zu einer Überschreitung der folgenden Immissionsrichtwerte (TA-Lärm, Ziff. 2.32, DIN 18005 Beiblatt 1) führen:
- Gebiete in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind in 0,5 Meter Abstand von dem geöffneten vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der südöstlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauungen
tags: 55 dB(A) nachts: 40 dB(A)
 - in den südlich angrenzenden Kleingartenanlagen
tags: 50 dB(A) nachts: 50 dB(A)
- Zur Einhaltung der Werte gegenüber Gewerbelärm erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind auf Kosten des Verursachers auszuführen.
Offensichtlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind:
- Bau einer Schallschutzwand gegenüber den östlich angrenzenden Wohn- und Wochenendhäusern
 - geschlossene Abschirmung des Parkdecks nach Osten und Süden.
- § 11** Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist für die Oberflächenwasserabführung der versiegelten Flächen der Tankstelle ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen.
- § 12** Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind in das Vorhaben einzubeziehen:
- vollflächige Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen (Hängebirke, Sandbirke)
 - Biotopverbesserung in einer aufgelassenen Kiesgrube ca. 500 Meter südlich des Plangebietes in einem Kostenumfang von 15.000,- DM für die Entschlammung des eutrophierten Gewässers
- Die Baukörper sind gegenüber der Bundesstraße B87 einzugrünen.
- § 13**
1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
 2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt, O - 8060 Dresden, Japanisches Palais, vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
 3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- § 14** Die im Plan dargestellten Anbindungen an die Bundesstraße B87 sind zeitlich befristet bis zum Ausbau der Ortsumgehung Eilenburg. Die Erschließung im Endausbauzustand soll über Anschlüsse an die dann parallel zur Bundesstraße B87 verlaufende LIIO32 erfolgen.

Änderung des § 2 gemäß Beschluß-Nr. 51/93 v. 26.4.93

§ 2 "Im Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Handelseinrichtungen allgemein zulässig.

Die zulässige Bruttogeschosßfläche der Einrichtungen beträgt:

SB-Warenhaus	7 000 m ²
Shopzone	300 m ²
Getränkemarkt	800 m ²
Läden	250 m ²
Bau- u. Gartenmarkt	4 500 m ²
Möbelhaus	4 100 m ²
Shop an d. Passage/Mall	650 m ²

Die zulässige Nettoverkaufsfläche beträgt 10 720 m²
 Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet, die auch im Mischgebiet zulässig wären."



Geändert
 durch den Bebauungsplan Nr. 26
 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“
 (Rechtskraft am 23.09.2005)
 und durch die Teilaufhebungssatzung
 (Rechtskraft am 31.03.2006)
 Eilenburg, 05.04.2006



REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Reg.-Wegung Nr. 1305/101/92 vom: 07.09.92
 Aktenzeichen: 51-1511.4-23070
 Reg.-Nr.: 1305/101/92
 Leipzig, den 07.09.1992



Beichelt



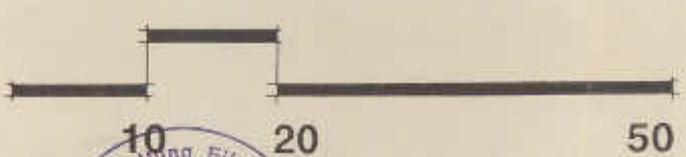


REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung im Verbände mit Gebirgsamt vom 07.09.92
 Aktenzeichen: 51-1511.4-23070
 Register-Nr. 1305/10/92
 Leipzig, den 07.09.1992

Beicholt



Maßstab 1 : 500



Die Prinzipskizze der Ver- und Entsorgung vom 27.3.92 ist Bestandteil des Planes



04.05.92

i.V. Pusch

Die Vorhaben- und Erschließungssatzung bestehend aus Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung mit Rechtsbehelfsbelehrung und der Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte am 02.10.1992.

Eilenburg, den 02.10.92

Eilenburg, den 02.10.92

F. Mesolek
 Poltersdorf
 Bürgermeister

F. Mesolek
 Poltersdorf
 Bürgermeister

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 029/FB4/2019/LP-VII

**Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5
„Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“**



Begründung (Entwurf)

Stand: 31.07.2019

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung



Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ (Aufhebungssatzung)

Begründung

(Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit für die Aufhebung des VEP	7
2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Gebiets- und Bestandssituation	10
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.5 Erschließung des Plangebiets	11
2.5.1 Verkehr	11
2.5.2 Medientechnische Erschließung	12
2.6 Planunterlage	12
3. Planerische Ausgangssituation/weitere rechtliche Rahmenbedingungen	13
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Benachbarte Bebauungspläne	14
3.4 Sonstige Planungen	14
4. Auswirkungen der Aufhebung	15
5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht	16
5.1. Einleitung	16
5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung	16
5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	17
5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	18
5.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	18
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung	21
5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Aufhebung	21
5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21

5.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
5.9	Monitoring	21
5.10	Zusammenfassung	22
6.	Verfahren und Rechtswirkungen	22
7.	Abwägung – Konfliktbewältigung	22
8.	Rechtsgrundlagen	23

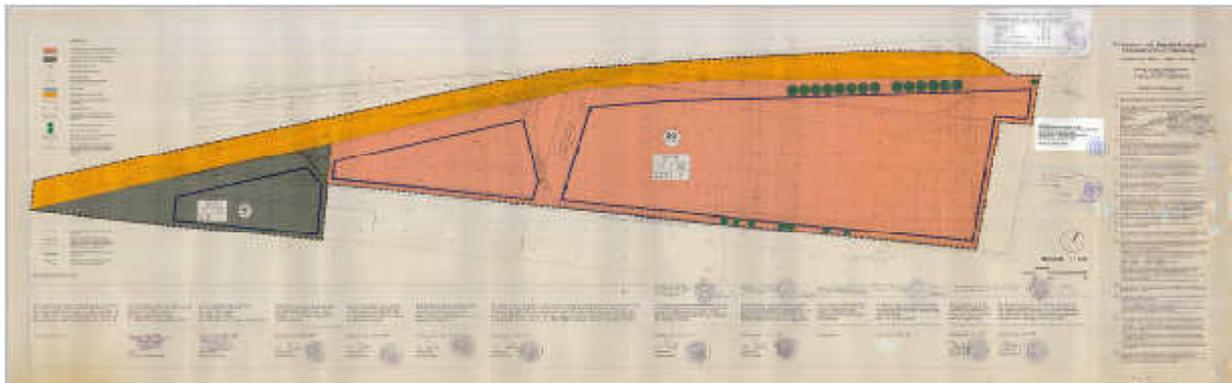
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Aufhebung der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Inhalt und Ziel des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans

Der am 07.05.1993 öffentlich bekanntgemachte Vorhaben- und Erschließungsplan diente der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Einkaufszentrum am Standort Schondorfer Mark. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Wesentlichen die Zulässigkeit eines Baumarktes, eines Möbelmarktes, eines SB-Warenhauses, sowie einer Tankstelle, die innerhalb der im Westen des ursprünglichen Plangebiets gelegenen Gewerbefläche angesiedelt werden sollte, geregelt.

Das ursprüngliche Plangebiet umfasste eine Fläche von ca. 7 ha.



verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“



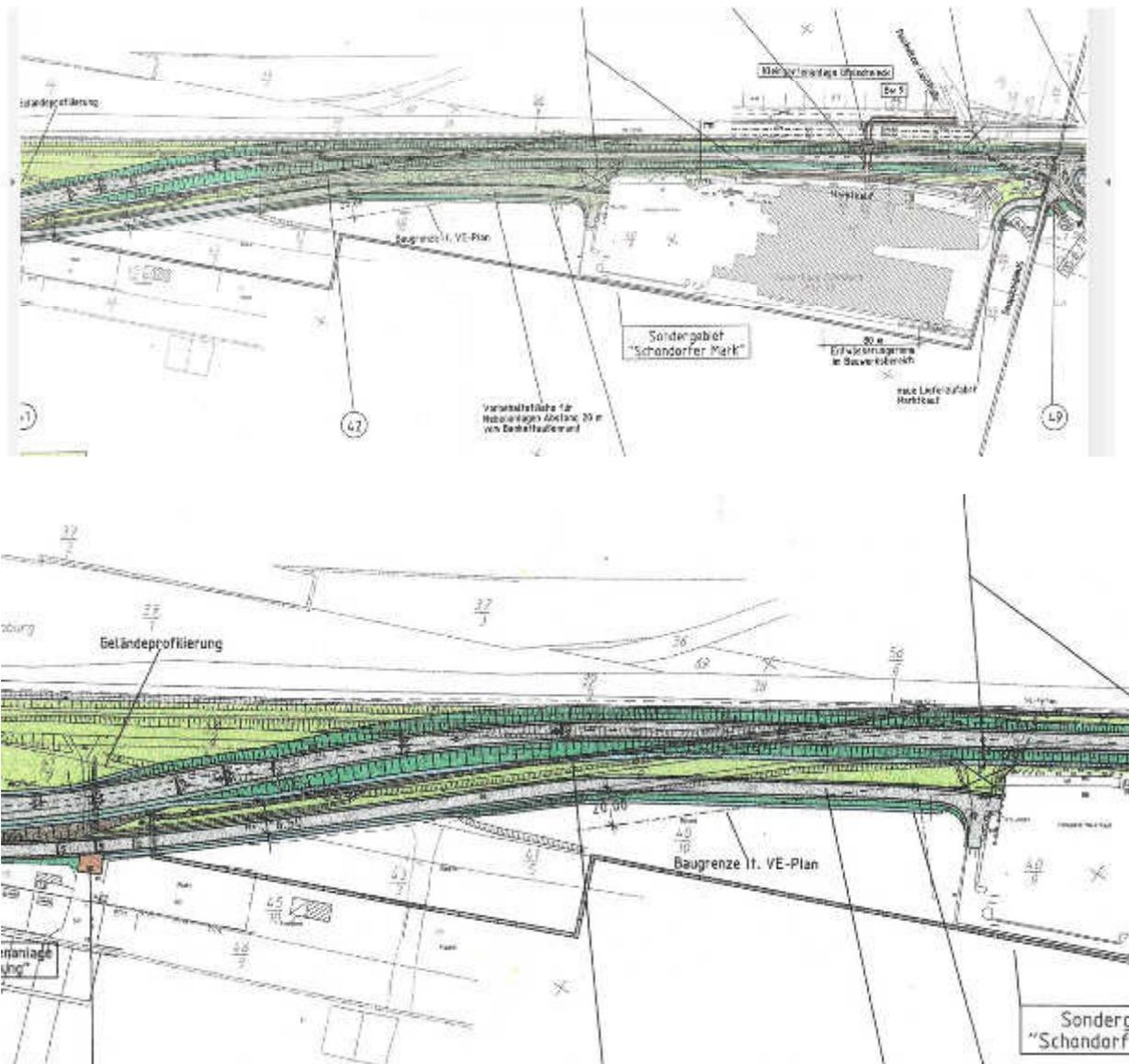
Lage des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Markt“

Entwurf der Begründung vom 31.07.2019

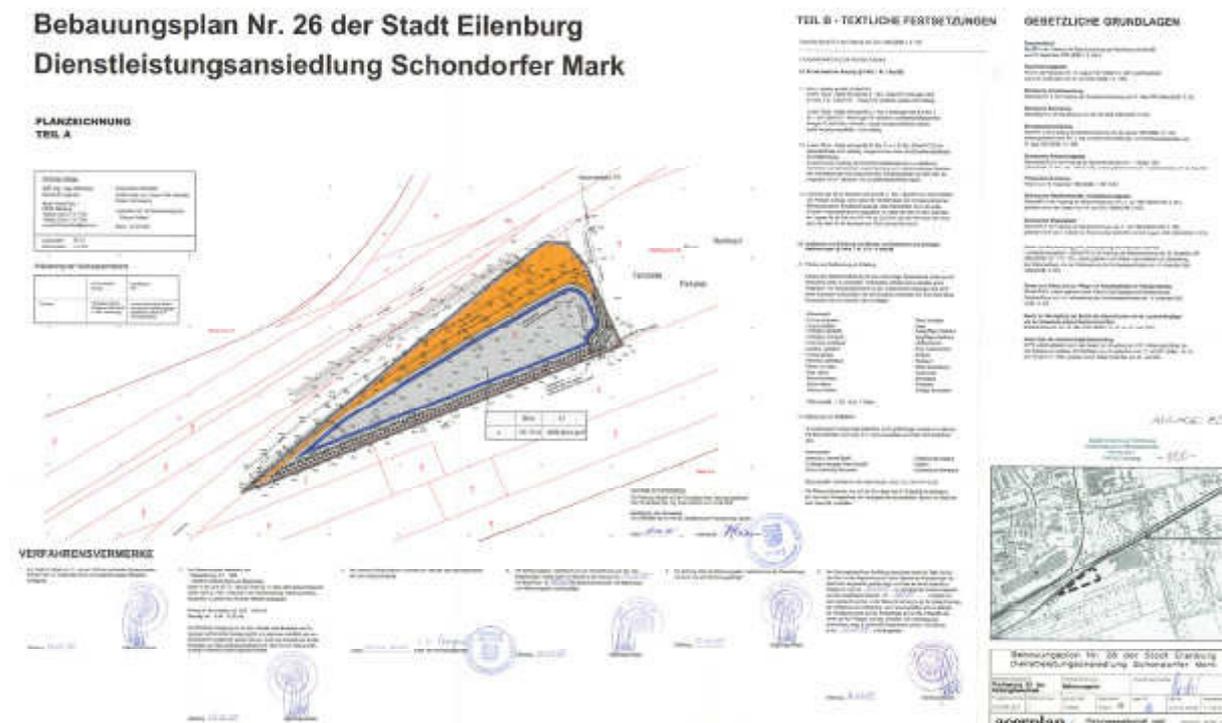
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch den Investor nur teilweise umgesetzt. Es wurden das SB-Warenhaus Marktkauf mit einer im Gebäude befindlichen shop-Mall, ein Baumarkt, ein Getränkemarkt, verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z.B. ein Reisebüro, ein Optiker) realisiert. Bestrebungen, einen Möbelmarkt im Sondergebiet Handel und eine unabhängige Tankstelle im Gewerbegebiet anzusiedeln, scheiterten. Zeitweise gab es auf dem Grundstück des SB-Warenhauses eine betriebsgebundene Tankstelle, die als Ausnahme zugelassen wurde.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 Torgau-Leipzig, Ortsumgehung Eilenburg vom 03.11.1999 überlagert.



Auszüge aus o.g. Planfeststellungsbeschluss (Lageplan vom Oktober 1999 (Bau-km 3+920 bis 5+800, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Niederlassung Leipzig))

Am 23.09.2005 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Planes (Fläche des ursprünglich geplanten Möbelhauses und einer kleinen Teilfläche des Gewerbegebiets) der Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ in Kraft. Auslöser für diese Planung war ein anderer privater Investor, der die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen bzw. eines Autohauses planungsrechtlich ermöglichen wollte. Da mit Satzungsbeschluss die Aufhebung des Teils des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht ausdrücklich beschlossen wurde, wird dieser Bereich ebenfalls nur überlagert.

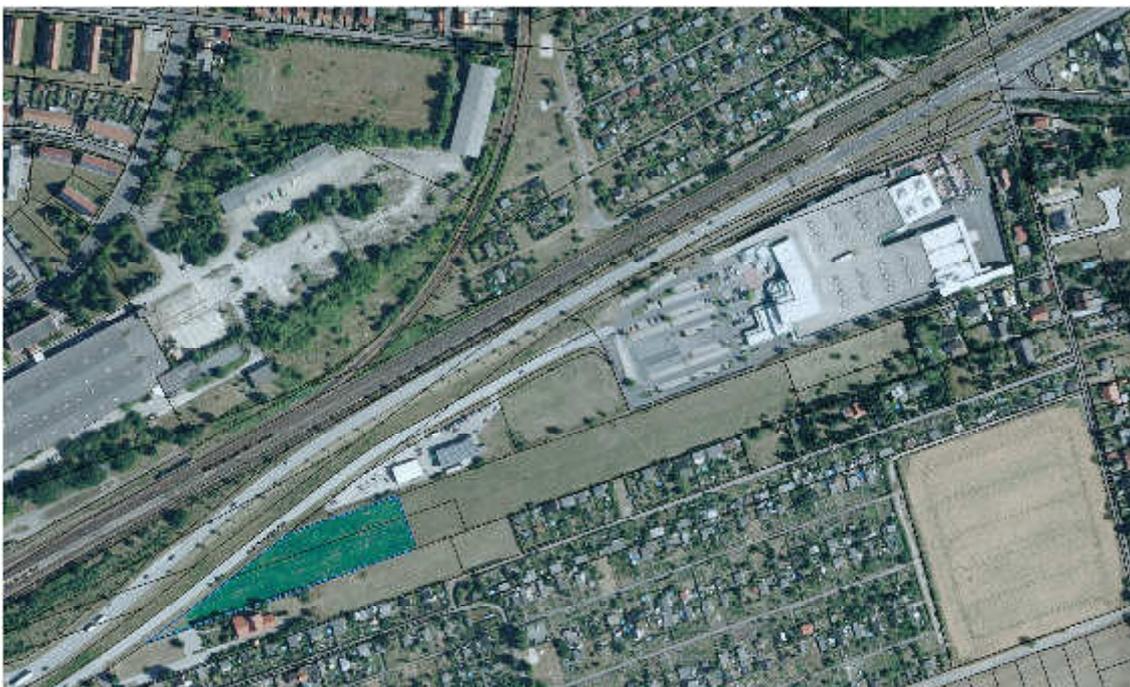


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“



Lage des Bebauungsplans in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

Für den ungenutzten Teil der Gewerbefläche (Flurstücke 41/3, 43/7 der Flur 35) wurde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersatzlos aufgehoben. Die Aufhebungssatzung trat am 31.03.2006 in Kraft.



Lage der Aufhebungssatzung in der Örtlichkeit (Stand Luftbild 2015)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das SB-Warenhaus Marktkauf wurde im August 2014 geschlossen. Bis heute erfolgte keine Nachnutzung dieser Verkaufsflächen. Am Standort befinden sich derzeit der toom-Baumarkt sowie eine Optiker-Filiale.

Eine Nachnutzung der leergefallenen Flächen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie im Sinne des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg 2015 (EHK 2015) konnte trotz Bemühungen der Eigentümer sowie auch seitens der Stadt nicht erreicht werden.

Aus diesem Grund verfolgte die Stadt Eilenburg eine geänderte städtebauliche Konzeption zur Etablierung des für ein Mittelzentrum gerechtfertigten und seiner Versorgungsaufgabe entsprechenden großflächigen Einzelhandelsstandortes. Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ am Standort Ziegelstraße, einer ehemaligen Industriebrache, für die seit jeher eine Nachnutzung geplant war, sollen die Voraussetzungen für einen großflächigen Verbrauchermarkt in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage geschaffen werden. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war auch der Sachverhalt, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe im Nahversorgungszentrum Grenzstraße). Dieser in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet befindliche Markt ist sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs hinsichtlich der Größendimensionierung, der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlte bislang im Stadtgebiet. Mit der Verlagerung des mittelzentral bedeutsamen Einzelhandelsstandortes wird nicht zuletzt erreicht, dass mit der Etablierung eines großen Verbrauchermarktes gegenüber dem bisherigen SB-Warenhaus eine deutliche Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente einhergeht.

Die verbrauchernahe Versorgung in Eilenburg ist aktuell u.a. in Form von Discountern weitgehend gesichert, weist jedoch eine qualitative Lücke hinsichtlich eines großen Verbrauchermarkts (> 1.500 qm VK) auf.

Zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ wurde am 06.05.2019 die Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und aus der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ ist rechtsfehlerbehaftet und damit unwirksam.

Da für Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 Abs. 3 und 4 BauGB ausschließlich die Stadt mit seiner Exekutive dem Stadtrat Gesetzgebungskompetenz hat, ist diese im Umkehrschluss auch verpflichtet, bekannte Rechtsmängel zu beseitigen. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt wird für den Standort Schondorfer Mark von der

Möglichkeit der „Heilung“ und der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel Abstand genommen.

Parallel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll für den Standort Schondorfer Mark der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt werden. Das Gewerbegebiet soll aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt werden. Entsprechend des Einzelhandelskonzepts 2015 wird Einzelhandel ausgeschlossen sein. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 (Beschluss Nr. 5/2018) gefasst und am 16.02.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Zur Sicherung der genannten Planziele ist die Verabschiedung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vorgesehen. Im 3. Quartal dieses Jahres soll diese rechtswirksam sein.

Wie bereits unter Punkt 1.1 dargelegt, wurden Teile des Geltungsbereichs durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 sowie den Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ lediglich überlagert.

Es ist allerdings prinzipiell davon auszugehen, dass im Bereich der planfestgestellten B 87 der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wieder aufleben kann, da die Straße bereits realisiert wurde und Eigentümerwechsel stattfanden. Ebenso können auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ Inhalte des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans nicht wieder aufleben, da auch auf ca. 50 % der Fläche bereits ein Autohaus mit Werkstatt und dazugehörigen Freiflächen realisiert wurden. Außerdem fand auch hier ein Eigentümerwechsel statt.

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan sind aufgrund der genannten Aufhebungen bzw. Umplanungen noch 8.260 m² (ursprünglich 10.720 m²) Nettoverkaufsfläche zulässig. Ohne Aufhebung und nachfolgender Überplanung wären die derzeit zulässigen Handelseinrichtungen, mit teilweise großflächigen Verkaufsflächen und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, zulässig. In der Folge wären negative Auswirkungen auf die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg genannten zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung von Eilenburg zu erwarten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtteils Eilenburg-Ost.

Im Norden wird das Plangebiet von der B 87 begrenzt, südlich schließen sich einige Wohngrundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Noch etwas weiter südlich befinden sich die Kleingartenanlagen „Erholung“ e.V. und „Grüner Fink“ e.V.

Auch im Osten wird das Gebiet von einigen Wohngrundstücken begrenzt, die über den Schießstandweg erschlossen werden, in dessen Mitte die Gemarkungsgrenze zwischen Eilenburg und der Gemeinde Doberschütz verläuft.

Das Plangebiet war ursprünglich direkt an die B 87 verkehrstechnisch angebunden.

Nach dem Bau der Ortsumgehung B 87 blieb lediglich die Anlieferzufahrt über die Kreuzung Paschwitz Landstraße/Schießstandweg erhalten, die Kundenzufahrt wurde als separate Ortsstraße An der Schondorfer Mark neu geschaffen.

Nördlich der B 87 schließt sich die Bahnlinie Eilenburg-Torgau-Cottbus an.



Entsprechend des unter Punkt 1.1 dargelegten Planungsstandes ist das aufzuhebende Plangebiet ca. 6,4 ha groß.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ursprüngliche Plangebiet umfasste die Flurstücke 40/3, 56/1, 56/4, 56/7, 57/4, 57/7, 57/10, 58/1, 41/5 (nur teilweise), 43/3 sowie die von der B 87 betroffenen Flurstücke 43/4, 41/6, 40/4, 40/7, 39/4, 56/5, 56/8, 57/5, 57/8, 57/11 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg (Stand Januar 1992).

Unter Berücksichtigung der Aufhebungssatzung vom 21.03.2006 sind von der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Flurstücke betroffen:

Straße (Eigentümer Bund, Freistaat Sachsen, Stadt Eilenburg):

Flurstücke 38/2, 57/25, 57/23, 58/8 teilweise, 40/12, 40/13 teilweise, 40/30, 57/20 teilweise, 57/19 teilweise, 57/18, 57/15, 57/16, 57/17, 57/11, 57/12, 57/14, 57/21, 56/11, 56/12, 56/14, 56/15, 56/16 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg

Fläche ehemals Marktkauf (Eigentum Domicil Hausbau GmbH): 40/11, 56/8, 56/9, 57/13, 56/10, 56/13 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg.

B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“- Straße: 40/25, 40/24, 40/28

B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“- Gewerbefläche: 40/29, 40/31, 40/32

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Das SB-Warenhaus Marktkauf wurde im August 2014 geschlossen, die betriebliche Tankstelle zurückgebaut. Die Zufahrtsbereiche sowie Stellplatzflächen blieben unverändert. Ebenso verließen der Getränkemarkt sowie das Reisebüro den Standort. Es erfolgte bis heute keine Nachnutzung der freigewordenen Verkaufsflächen. Zurzeit befinden sich dort der toom-Baumarkt sowie die Optiker-Filiale, die den Regelungen des Bestandsschutzes unterliegen. (Siehe auch Punkt 1.1)

Die Bushaltestelle wird seit Dezember 2017 nicht mehr angefahren.

Fernwasserleitung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FWV). Dabei handelt es sich um eine Fernwasserleitung DN 800 B, ein Fernmeldekabel und einen Belüftungsschacht, der bis 1 m unter Geländeoberkante zurückgebaut wurde. Diese Anlagen und der Schutzstreifen sind auch zukünftig freizuhalten. Allerdings wurde im Rahmen des Scopingtermins zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans am 15.03.2019 von Seiten der Fernwasserversorgung Elbaue – Ostharz geäußert, dass mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen an einer neuen Versorgungskonzeption gearbeitet wird, die den zukünftigen Rückbau der Leitung vorsieht.

Für das Flurstück 40/11 der Flur 35 in der Gemarkung Eilenburg besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die FWV.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte Anfang der 90er Jahre die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Einkaufszentrum zur besseren Versorgung der Bürger der Stadt Eilenburg sowie des Umlandes schaffen. Das Plangebiet bot zu diesem Zeitpunkt durch die direkte Lage an der Bundesstraße 87 sowie durch die Lage am Stadtrand und nicht in unmittelbarer Nähe zu ausgedehnten Wohngebieten auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung einer entsprechenden Nutzung. Außerdem war Eilenburg mit dem ebenfalls im Osten der Stadt, in einer leeren Kartoffellagerhalle provisorisch agierenden massa-Marktes im Zugzwang, eine ansprechende großflächige Einzelhandelseinrichtung zu etablieren. Andere, den o.g. Ansprüchen genügende Flächen standen nicht zur Verfügung.

Im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde innerhalb des Sondergebiets Handel die Zulässigkeit der nachfolgenden Handelseinrichtungen mit nachfolgend genannten Bruttogeschossflächen (einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen wie Stellflächen, Zufahrten) geregelt:

- ein SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m²,
- ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m²,
- ein Möbelhaus mit maximal 4.100 m²,
- eine Shopzone mit maximal 300 m²,

- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m²
- Läden mit maximal 250 m² sowie
- Shops an der Passage/Mall mit maximal 650 m²

Die maximale Nettoverkaufsfläche sollte 10.720 m² nicht übersteigen.

Außerdem waren laut Vorhaben- und Erschließungsplan ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig.

Mit der Planung wurden außerdem grünordnerische Maßnahmen festgelegt, wie die Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen, die Biotopverbesserung in der südlich des Plangebiets gelegenen Kiesgrube in Form durch Entschlammung des Gewässers sowie die Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87.

Im Gewerbegebiet sollten nur nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet sein, die auch im Mischgebiet zulässig wären. Es wurde davon ausgegangen, dass sich an diesem Standort eine Tankstelle niederlassen würde.

Wie unter Punkt 1.1 der Begründung bereits beschrieben, wurde die Planung nur teilweise umgesetzt.

Am 23.09.05 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Plans der Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ in Kraft und überlagert diesen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Für den ungenutzten, ursprünglich als Gewerbefläche festgesetzten Bereich des ehemaligen Plangebiets wurde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ersatzlos aufgehoben. (Rechtskraft der Satzung am 31.03.2006). Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 neu überlagert.

Im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind unter Berücksichtigung der genannten Umplanungen nach wie vor die o.g. Nutzungen zulässig, da diese im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 26 nicht entsprechend angepasst wurden.

Allerdings reduziert sich die Gesamtbruttogeschossfläche um die potentielle Fläche des Möbelhauses, so dass von nachfolgend genannten Nutzungen und Flächen ausgegangen werden kann:

- ein SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m²,
- ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m²,
- eine Shopzone mit maximal 300 m²,
- ein Getränkemarkt mit maximal 800 m²
- Läden mit maximal 250 m² sowie
- Shops an der Passage/Mall mit maximal 650 m²

Dies betrifft eine Gesamtbruttogeschossfläche von 13.500 m² und damit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.100 m².

2.5 Erschließung des Plangebiets

2.5.1 Verkehr

Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde bereits auf die zeitlich befristete Anbindung des Plangebiets an die B 87 bis zum Ausbau der Ortsumgehung hingewiesen. Somit blieb nach deren Realisierung lediglich die Anlieferzufahrt erhalten, die Kundenzufahrt wurde als separate Ortsstraße An der Schondorfer Mark neu geschaffen.

Im Zuge der Planung für die Weiterführung der B 87 neu wird entsprechend der vorliegenden Vorentwurfsplanung vom November 2018 auch die direkte Anlieferzufahrt von der B 87 neu geschlossen. Die zukünftige verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll dann komplett über die Trasse der bereits vorhandenen Ortsstraße erfolgen, an die auch noch die Zufahrtbereiche zur Sprotta-Siedlung, Paschwitz Landstraße und Schießstandweg angebunden werden und demzufolge auch entsprechend ausgebaut werden muss.

2.5.2 Medientechnische Erschließung

Abwasser

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) im Bereich des Schießstandweges angeschlossen. Die Leitungen der inneren Erschließung des Vorhabengebietes wurden nicht vom AZV übernommen. Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) über vorhandene Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung ausgehend von der Versorgungsleitung 90 PE im Verlauf des Schießstandweges. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen des VEW.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung.

Falls in Abhängigkeit der zukünftigen Bebaubarkeit des Plangebiets zusätzliche Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser erforderlich sein sollten, sind diese Anlagen auch nur innerhalb öffentlich gewidmeter Grundstücken in der Regel durch einen Erschließungsträger zu realisieren. Einzelheiten sind im Vorab abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt derzeit über Brunnen.

Sollte zukünftig die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfs (Grundschatz) über Anlagen des VEW erfolgen, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGM W 405 nachzuweisen.

Elektro/Gas

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH. Zur Elektroversorgung wurde durch den Eigentümer eine Trafostation realisiert, die auch für die zukünftige Versorgung des Gebiets zur Verfügung steht.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich keine Änderung.

Die zukünftige medientechnische Erschließung des Gebiets wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ geklärt.

2.6 Planunterlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Prinzipskizze zur Ver- und Entsorgung vom 27.03.1992.

Der Durchführungsvertrag wurde am 19.01.1993 bzw. 01.03.1993 zwischen der Stadt Eilenburg und der W. Langenbahn KG unterzeichnet. Der derzeitige Eigentümer der Flächen des ehemaligen SB-Warenhaus-Standortes, die Domicil Hausbau GmbH ist, wie alle vorherigen Eigentümer zuvor (u.a. W. Straßer, E. L. Meier, Pronord Immobilien GmbH & Co. KG, Marga Center GmbH) nicht in den Vertrag eingetreten.

3. Planerische Ausgangssituation/weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Einvernehmen mit der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans zuständigen Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Leipzig (RPL) aufgestellt (Genehmigung durch RPL vom 07.09.1992) und entsprach damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Stadt Eilenburg unterliegt bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) und dem Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008). Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung zur Raumstruktur und zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels sowie zur Daseinsvorsorge anzupassen.

Entsprechend Ziel 1.3.7 des LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft. Als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentrum, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes ist die Stadt demnach zu sichern und zu stärken.

Der zurzeit noch wirksame RPIWS 2008 wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ auf der Grundlage der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Ansiedlung eines großflächigen, mittelzentral wirksamen Einzelhandelsstandortes erfordert die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“, um im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Ziel 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplans 2013) zu stehen (Stellungnahme der Landesdirektion vom 30.01.2019). Damit wird die Beeinträchtigung der Nahversorgung sowie der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg sowie der ihrem Mittelbereich zugeordneten Kommunen ausgeschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der seit 29.09.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte u.a. die Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort Ziegelstraße und die Darstellung des Standortes Schondorfer Mark als Gewerbefläche. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Verlagerung des bisherigen Sondergebietes Handel vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße bereits vorbereitet.

Parallel zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll für den Standort Schondorfer Mark ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden, für den durch den Stadtrat am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Die Aufhebung des VEP ist somit prinzipiell aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der seit 23.09.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“, der die planungsrechtliche Zulässigkeit eines immissionsschutzrechtlich eingeschränkten Gewerbegebietes regelt. (siehe auch Punkt 1.1) Davon ist ca. 50 % der Fläche mit einem Autohaus inklusive Werkstatt belegt.

3.4 Sonstige Planungen

Die Stadt Eilenburg verfügt über das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2015 (EHK 2015), das am 06.06.2016 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Dieses Konzept definiert die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg, so das Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum), die beiden Nahversorgungszentren Grenzstraße und Puschkinstraße (C-Zentren) sowie verschiedene Nahversorgungslagen. Ergänzend dazu erfolgt jetzt die Neuausweisung des Sondergebiets Handels am Standort Ziegelstraße, das sich zwar keinem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist, sich aber in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet. An diesem Standort ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters (in Form eines großen Verbrauchermarktes) mit maximal 3500 m² Verkaufsfläche sowie eines Bau- und Gartenfachmarktes mit maximal 7.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Zur Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens für die geplanten Märkte wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner GmbH das „Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark“ vom 23.01.2018 (Fach-GA DLP) erstellt. Die Erarbeitung der Aufgabenstellung erfolgte in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen, der IHK zu Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen, der Handelskammer Sachsen und dem Landratsamt Nordsachsen.

Bei der Untersuchung wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Bestimmung des Einzugsgebiets und Ableitung der Umsatzherkunft zur Bewertung des Kongruenzgebots
- Analyse der städtebaulichen Besonderheiten von Eilenburg zur Bewertung des Integrationsgebots;

- Analyse der Auswirkungen des Vorhabens (beide Standorte und getrennt für beide Standorte) auf die Eilenburger Innenstadt, die Eilenburger Nahversorgungszentren, die Eilenburger Nahversorgungslagen und die Nahversorgung im Umland zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbots;
- quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eilenburg sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs;
- Vorschläge zur Standortsicherung und Standortentwicklung.

Es erfolgte somit eine Untersuchung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark.

Am Standort Schondorfer Mark erfolgte die baurechtliche Beurteilung in zwei Szenarien: Das erste Szenario ging vom Bestandsschutz der in 2015 ausgereichten Baugenehmigung aus. Danach könnte ein SB-Warenhaus mit 3.934 m² (inkl. Mall) realisiert werden. Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist wirkt der Bestandsschutz der Baugenehmigung von 1994 weiter, der u.a. ein SB-Warenhaus mit 4.090 m² Verkaufsfläche, eine Shop-Mall mit 890 m² Verkaufsfläche und einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.628 m² vorsieht.

Das zweite Szenario orientiert sich an den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wie unter Punkt 2.4 beschrieben.

4. Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbestandort Schondorfer Mark“ erfolgt eine Klarstellung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung am Standort Schondorfer Mark.

Mit einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“, die im 3. Quartal 2019 verabschiedet werden soll, erfolgt die Sicherung der zukünftigen Planziele. Der derzeitige Eigentümer war bereits vor dem Erwerb über die geänderte städtebauliche Entwicklung informiert.

Entschädigungsansprüche gem. § 39 BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht.

5. Prüfung der Umweltbelange/Umweltbericht

5.1. Einleitung

Das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Entsprechend den §§ 2 Abs., 4 und 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
 - die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).
- Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschläglichen Prüfung, auf welche Umweltbelange die Aufhebung des Bauleitplans voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan für die Abwägung erforderlich ist.

Auf der Grundlage der Einschätzung erfolgt

- die Ermittlung der Umweltbelange im festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad,
- die Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht sowie
- die Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichts, soweit im Ergebnis der Beteiligung zur Aufhebung der Satzung erforderlich.

Da die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 im Normalverfahren erfolgt, wird der Umweltbericht in der beschriebenen Form erstellt.

5.2 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes bzw. der Aufhebung

Folgende umweltrelevante Inhalte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ festgesetzt:

→ Festsetzung zur Zulässigkeit folgender Handelseinrichtungen:

- SB-Warenhaus mit maximal 7.000 m² Bruttogeschossfläche
- Shopzone mit maximal 300 m² Bruttogeschossfläche
- Getränkemarkt mit maximal 800 m² Bruttogeschossfläche
- Läden mit maximal 250 m² Geschossfläche
- Bau- und Gartenmarkt mit maximal 4.500 m² Bruttogeschossfläche

- Möbelhaus mit maximal 4.100 m² Bruttogeschossfläche
- Shop an der Passage/Mall mit maximal 650 m² Bruttogeschossfläche

Die maximale Nettoverkaufsfläche sollte maximal 10.720 m² betragen.

→ Festsetzung von 120 Stellflächen und erforderlicher Werbeanlagen

→ Festsetzung von folgenden grünordnerischen Maßnahmen

- vollflächige Begrünung des südlichen Böschungshanges mit standortgerechten Laubbäumen (Hängebirke, Sandbirke),
- Biotopverbesserung in einer aufgelassenen Kiesgrube ca. 500 m südlich des Plangebiets in Form der Entschlammung des eutrophierten Gewässers,
- Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87

→ Im Gewerbegebiet sollten nur nicht wesentlich störende Nutzungen gestattet sein, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

Wie unter Punkt 1.1 der Begründung bereits beschrieben, wurde die Planung nur teilweise umgesetzt. Lediglich das SB-Warenhaus Marktkauf mit einer Shop-Mall, der toom-Baumarkt, ein Getränkemarkt, verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte (z.B. ein Reisebüro, eine Apollo-Filiale) wurden realisiert. Bestrebungen, einen Möbelmarkt im Sondergebiet sowie eine unabhängige Tankstelle im Gewerbegebiet anzusiedeln, scheiterten.

Am 23.09.05 trat für einen Bereich des nicht umgesetzten Planes der B-Plan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ in Kraft und überlagert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Für den ungenutzten, ursprünglich als Gewerbefläche festgesetzten Bereich des ehemaligen Plangebiets wurde die Satzung über den VEP ersatzlos aufgehoben. (Rechtskraft der Satzung am 31.03.2006). Ein weiterer Teil des Geltungsbereichs wird durch den Planfeststellungsbeschluss für die B 87 neu überlagert.

Die Aufhebung erfolgt aufgrund der Rechtsunwirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der geänderten städtebaulichen Konzeption. Wegen der Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsstandortes vom Stadtrand an einen zentraleren Standort in der Stadt besteht für den Standort Schondorfer Mark kein öffentliches Interesse an einer „Heilung“ und der Aufstellung einer entsprechenden Planung für ein Sondergebiet Handel. Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans soll am Standort Schondorfer Mark ein eingeschränktes Gewerbegebiet zulässig sein. Die konkreten Festsetzungen werden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes festgelegt.

5.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für die Aufhebung des Bebauungsplans bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Untersuchungen sind nicht erforderlich.

5.3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

a) Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem naturschutzfachlichen Schutzgebiet.

b) Flächennaturdenkmale/Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Natur-/Flächendenkmäler im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG noch geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG.

c) Gesetzliche geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG))

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

5.3.2 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Vorhabenbezogene Untersuchungen oder Gutachten wurden für die Aufhebung des VEP nicht erstellt.

5.4 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Schutzgut Boden/Altlasten

Mit der Umsetzung des VEP wurde die Fläche des ehemaligen SB-Warenhauses und Gartenmarktes zu ca. 80 % versiegelt. Für den Bebauungsplans Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark wurde eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die momentan noch nicht ausgenutzt ist.

Es ist davon auszugehen, dass auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ eine maximale GRZ von 0,8 zulässig sein wird.

Altlasten

Der Geltungsbereich ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

→ Somit sind auch bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Belang Boden – Altlasten zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzzonen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird der derzeitige Versiegelungsgrad nicht unmittelbar verändert.

→ Es ist davon auszugehen, dass bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser zu erwarten sind.

Schutzgut Klima/Luft

Die mögliche Nachnutzung der bisherigen Flächen durch nichtstörendes Gewerbe lässt zukünftig sogar weniger Verkehrsaufkommen erwarten. Der bereits ansässige Bau- und Gartenmarkt genießt Bestandsschutz.

→ Bei Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind somit **keine** nachteiligen Veränderungen für das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten.

Schutzgüter Flora/Fauna

Flora

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden folgende der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt:

- lockere Baumpflanzungen innerhalb der Parkfläche
- die Bepflanzung der südlichen Böschung
- Eingrünung der Baukörper gegenüber der B 87.

Die festgesetzte Biotopverbesserung in der südlich des Plangebiets gelegenen Kiesgrube in Form durch Entschlammung des Gewässers wurde nicht umgesetzt.

Fauna

Es wurden keine speziellen tierökologischen Kartierungen vorgenommen oder entsprechende Fachgutachten erstellt. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der auch nach dem Weggang von Marktkauf noch vorhandenen Nutzungen (Baumarkt, Optiker-Filiale) als stärker frequentierte Einzelhandelsfläche nicht mit Vorkommen besonders geschützter oder nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützter Arten zu rechnen ist.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die Baumpflanzungen sowie die Böschungsbepflanzung sind nur kleine und zum Teil durch den regelmäßigen Kundenverkehr störungsbeeinflusste Lebensräume.

→ Die biologische Vielfalt dieser Flächen wird durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **nicht** negativ beeinflusst. Es ist eher davon auszugehen, dass durch die Nachnutzung durch Gewerbe die Störeinflüsse durch den vorher bestehenden Kundenverkehr eher zurückgehen könnten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Gebieten und auch nicht in der Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen.

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Ortsrandbereich von Eilenburg. Die Umgebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist durch vereinzelte Wohngrundstücke sowie südliche gelegene Kleingartenanlagen gekennzeichnet. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle eher von mittlerer Bedeutung.

→ Die Aufhebung des VEP ändert an diesem Sachverhalt nichts und hat **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Menschen – Vorhandene Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden keine schallschutztechnischen Untersuchungen durchgeführt.

Es wurde unabhängig davon festgesetzt, dass im Bereich der angrenzenden schützenswerten Nutzungen durch das Vorhaben keine Erhöhung der Immissionsschutzdauerpegel eintreten dürfen, die zu einer Überschreitung der in der TA Lärm, Ziffer 2.3.2, DIN 18005 Beiblatt 1 genannten Immissionsrichtwerte führen. Im Abstand von 0,5 m vom geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster sind in der südöstlich des Plangebiets liegenden Wohnbebauung tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) und in den südlich angrenzenden Kleingartenanlagen tags und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Für die Einhaltung der Orientierungswerte gegenüber Gewerbelärm sollten Schallschutzmaßnahmen in Verantwortlichkeit der jeweiligen Betreiber realisiert werden.

Als offensichtlich erforderlich aktive Schallschutzmaßnahmen wurde der Bau einer Schallschutzwand gegenüber der angrenzenden Wohn- und Wochenendhäuser sowie eine geschlossene Abschirmung des Parkdecks nach Osten und Süden festgesetzt.

Tatsächlich sind keine negativen Auswirkungen durch den Betrieb des Einzelhandelsstandortes bekannt.

Östlich und südöstlich grenzen kleinere Wohnbauflächen unmittelbar an. Nach Aufhebung des VEP ist eine Nachnutzung des Standortes mit nichtstörendem Gewerbe geplant. Für die geänderte immissionsschutzrechtliche Situation werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ Verträglichkeitsuntersuchungen angestellt, in deren Ergebnis eine Emissionskontingentierung erforderlich ist.

→ Es sind somit bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans **keine** erheblichen nachteiligen Wirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

→ Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, können diese durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans auch **nicht** beeinträchtigt werden.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Die Auswirkung der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf verschiedene Wechselwirkungen wurden bereits in den einzelnen Punkten betrachtet.

→ Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potentiellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Bei Verzicht der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans würde der Umweltzustand keine Änderung erfahren.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ändert sich am Umweltzustand zunächst nichts.

Es gibt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs bereits den Aufstellungsbeschluss Nr. 5/2018 vom 05.02.2018 für den Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“. Im September 2019 soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre verabschiedet werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Umweltbelange erneut betrachtet.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans keine negativen Auswirkungen für den Menschen und auf die Umwelt entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

5.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Rechtslage (de facto Unwirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans) gibt es keine Alternative. Die Planung ist in einen rechtssicheren Zustand zu überführen. Dies geschieht aufgrund der vorgegebenen Stadtentwicklungsplanung mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

5.9 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung der Satzung. Die Gründe wurden unter Punkt ... geschildert. Da parallel der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt wird, erfolgt in diesem Zusammenhang eine erneute Umweltprüfung. Für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist somit ein Monitoring nicht erforderlich.

5.10 Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufhebung des VEP eventuell erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind.**

Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen und quantitativen Veränderungen von Umweltaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Für zukünftige Nutzungen wird der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ aufgestellt. Auch das Landschaftsbild wird durch die Aufhebung keine Änderung erfahren, da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

6. Verfahren und Rechtswirkung

Für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Verfahren entsprechend der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Aufhebung des VEP wird dieser mit allen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben. Die zuvor nach den Festsetzungen errichteten Gebäude und Nutzungen behalten ihren Bestandsschutz.

7. Abwägung – Konfliktbewältigung

Wird im Verlauf des Verfahrens noch ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

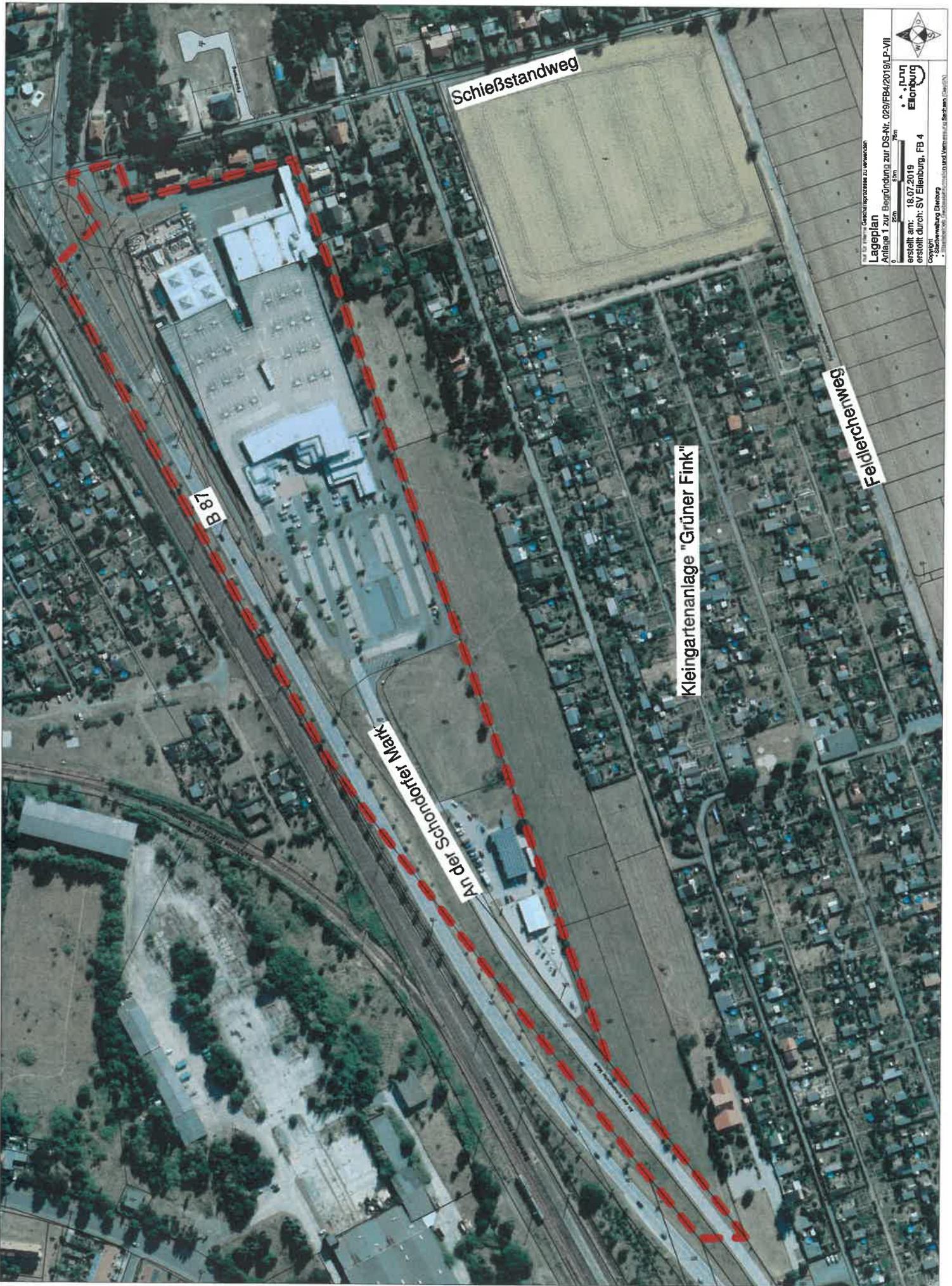
Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz – (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Eilenburg, 31.07.2019

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung



Schießstandweg

Feldschneckenweg

Kleingartenanlage "Grüner Fink"

B 87

An der Schonfelder Mark

Map for the purpose of the application for the establishment of a small garden site.

Lageplan
Anlage 1 zur Begründung zur DS-Nr. 029/FB4/2019/LP-VII

0 20m 40m 80m 160m

erstellt am: 18.07.2019
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4
Geplante Kleingartenanlage
• Bismarckpark, Professorenpark und Vennpark in Sachsen, Leipzig

Eilenburg

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

Kurzprotokoll zur

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Datum: 12.03.2019
Ort: Stadtverwaltung Eilenburg, Rathaus, Ratssaal
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Es wurde von Seiten der Verwaltung auf die rechtliche Notwendigkeit der Aufhebung des VEP hingewiesen und die zukünftige Entwicklung des Standortes Schondorfer Mark erläutert, die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2015 bereits vorbereitet wurde.

Folgende Wortmeldungen aus der Öffentlichkeit wurden, hauptsächlich aber auch im Hinblick auf die parallel zur Aufhebung laufenden Erstellung des BP 42 Sondergebiet Handel Ziegelstraße, geäußert:

Bürger/Einwender	Bedenken/Hinweise/Anregungen
Bürgerin	- Frage nach den bestehenden Rechtsfehlern, Unverständnis, dass diese so lange unbemerkt blieben
Bürgerin	- Hinweis auf bewusste Negativplanung. - Hinweis auf Hochwasserproblematik. - bei der Beschlussfassung zum Verkauf des Grundstücks Ziegelstraße wurde kein Vergleich zum günstigsten Standort vorgenommen - Unverständnis, dass mit vorliegender Planung die Anpassung des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Mulde“ an BP erfolgt - Vernichtung von Wald, Ersatzpflanzung ist nicht äquivalent
Vertreter der Domicil Hausbau GmbH	- kann mit Bestandsschutz leben, ist allerdings keine zukunftsorientierte Lösung. - Der Toom-Baumarkt verbleibt am Standort Schondorfer Mark, ein zusätzlicher Baumarkt ist nicht in Sicht. Mit der Neueröffnung des Sonderpostenmarktes am Altstandort Aldi ist der diesbezügliche Markt ausgereizt. - Mit der Firma Rewe besteht ein auf 10 Jahre ausgelegter Mietvertrag zur Ansiedlung am Standort Schondorfer Mark. Rewe wird sich definitiv ansiedeln. Was passiert dann mit der Ziegelstraße? - Es handelt sich aus seiner Sicht bei der Planung des Standortes Ziegelstraße, der Aufhebung des VEPs Nr. 5 und der Aufstellung des BPs Nr. 49 um eine Negativplanung gegen die die Domicil Hausbau GmbH rechtlich vorgehen wird. - Der Standort Ziegelstraße ist geeigneter für Wohnungsbau.
Vertreter der Rewe Markt GmbH	- Hinweis auf den bestehenden Mietvertrag mit Domicil Hausbau GmbH, der im Ergebnis jahrelanger Gespräche mit dem Eigentümer entstand. Rewe möchte Nahversorgungsfunktion wieder aufleben lassen. - Bei Aufhebung des VEP und BP für ein Gewerbegebiet könnte der vorhandene TOOM-Markt den Standort verlassen, da er dort keine Entwicklungsmöglichkeit sieht.

Bürger aus Nachbargemeinde	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorhandene VEP sollte ertüchtigt werden. Die bisherige Nutzung kann nicht ohne Entschädigung aufgegeben werden. - Hinweis auf bereits schon länger vorhandene Hochwasser- und Grundwasserprobleme.
Bürger	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Eilenburg hat einen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum, der auch zukünftig zu sichern ist. Dazu gehört auch die Versorgung der Bürger von Doberschütz, deren Interessen ebenso zu vertreten sind. - Eine Zusammenführung der Stadtteile wird durch das Einkaufszentrum nicht erreicht. - Wettbewerb zwischen Einzelhandelsunternehmen ist nicht Angelegenheit der Stadt. - Die Aufhebung des VEPs führt zu Nachteilen, deshalb Ablehnung des Verfahrens.
Bürger	<ul style="list-style-type: none"> - Das Defizit an Versorgungsfunktionen könnte ebenso am Standort Schondorfer Mark ausgeglichen werden. - Die bisher gefassten Beschlüsse als demokratische Vorgänge sind Fakten, die anzuerkennen sind. Die Selbstbestimmung der Stadt ist damit gegeben. - Kritisch gesehen wird die in der Vergangenheit für EDEKA betriebene Werbekampagne der Stadtverwaltung.
Bürger	<ul style="list-style-type: none"> - Zweifel an der Funktionalität der verkehrstechnischen Erschließung. Mit einem Kreisverkehr sind keine Rettungsgassen möglich, es entstehen Stausituationen, Veränderungen in den Verkehrsströmen. Es ist mehr Verkehr in der Innenstadt zu erwarten.

Von Seiten der Verwaltung wurde nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen:

- dass durch den Bestandsschutz am Standort Schondorfer Mark nur ein SB-Warenhaus zulässig ist,
- dass mit der Ausweisung eines Bau- und Gartenfachmarktes am Standort Ziegelstraße lediglich die Sicherung eines entsprechenden Standortes für Eilenburg bezweckt ist.

13.03.2019

Schmidt

**Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5
„Einkaufscenter Schondorfer Mark“** der Großen Kreisstadt Eilenburg

Kurzprotokoll zur
**Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**

Datum: 15.03.2019
Ort: Stadtverwaltung Eilenburg, Rathaus, Ratssaal
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Ergänzend zu den mit e-mail vom 26.02.2019 übergebenen Unterlagen wurde von Seiten der Verwaltung einleitend nochmals auf die städtebauliche Situation und die rechtliche Notwendigkeit der Aufhebung des VEP hingewiesen und die zukünftige Entwicklung des Standortes Schondorfer Mark erläutert, die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2015 bereits vorbereitet wurde.

Zur besseren Verdeutlichung der Lage der Planung in der Örtlichkeit wurde ein Plan mit der Darstellung des VEP im Luftbild übergeben.

Folgende Wortmeldungen von den Behörden wurden geäußert:

Behörden und sonstige TÖB	Bedenken/Hinweise/Anregungen
<p>Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) (Hr. Rohland)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Befürwortung der Aufhebung des VEP - Das Anbauverbot für die B 87 bleibt nach wie vor bestehen. - Erfahrungen zeigen (alle Eigentümer haben bisher versucht eine direkte Anbindung zu bekommen), dass der Standort für großflächigen Einzelhandel ungünstig ist, da es keine direkte Anbindung an die Bundesstraße gibt! - Die B 87 ist vermessen, allerdings katastermäßig noch nicht verschmolzen. - Die Zufahrt für die Anlieferung kann aus der Sicht des LASuV erhalten bleiben. - Die Verkehrsanbindung für ein Gewerbegebiet wird im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 geprüft.
<p>LASuV (Zentrale) (Hr. Busch vom Büro Schübler-Plan, beauftragt von der DEGES mit der Planungsfortführung zur B 87)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vorstellung des Vorentwurfs zur Planungsfortführung B 87 (liegt zz. beim Bundesministerium zur Prüfung, Ende 2020 soll das Planfeststellungsverfahren beginnen) - Das Plangebiet ist zukünftig nur über die vorhandene Ortsstraße erschlossen, die parallel zur B87 fortgeführt werden soll. Im Bereich der Anlieferungszone ist zukünftig ein Kreisverkehr geplant, an den das Gebiet mit angeschlossen wird, der aber selbst keine Anbindung an die B87 erhalten wird. → der Vorentwurf zur B 87 der Stadtverwaltung wird zur internen Information in digitaler Form (DXF) und als pdf-Datei übergeben. - Diese geplante Verkehrsanbindung ist im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49 für ein Gewerbegebiet zu beachten.
<p>Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bezugnehmend auf die bereits übergebene Stellungnahme weist Herr Jahn auf die im Schießstandweg vorhandene Trink-

(VEW) (Herr Jahn)	wasseranschlussmöglichkeit hin. Dies ist bei der Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen.
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz (Herr Brodmann)	- Die vorhandene Fernwasserleitung ist grundbuchrechtlich gesichert, damit unproblematisch bei der Aufhebung des VEP. - Es gibt zusammen mit dem VEW eine neue Versorgungskonzeption, nach der zukünftig der Rückbau der Leitung vorgesehen ist.
Landratsamt Nordsachsen (Frau Seidel)	- Auf der Grundlage des Entwurfs der Stellungnahme wurden verschiedene Hinweise hinsichtlich Planunterlagen und umweltrelevanten Aspekten gegeben. Die ausführliche Stellungnahme wird Anfang der 12. KW zugestellt.
Doberschütz (Bürgermeister Herr Märtz)	- Nach Ansicht der Gemeinde Doberschütz ist der VEP nicht rechtsfehlerbehaftet und könnte deshalb beibehalten werden. - Natürlich sind Nahversorgungslösungen vorteilhaft, aber die Bürger von Doberschütz und zukünftige Bürger des WA Am Grünen Fink" möchten ihre Einkäufe gesammelt an einem Standort tätigen und dafür ist der Standort Schondorfer Mark bestens geeignet.

Von Seiten der Verwaltung sind im Nachgang der Veranstaltung folgende Punkte zu prüfen:

- Soll entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planziele des zukünftigen B-Plans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ Einzelhandel ausgeschlossen werden?
- Wird durch den überregionalen ÖPNV (nicht Stadtbus) der Standort Schondorfer Mark noch angefahren?

Außerdem ist ein Übersichtsplan mit der konkreten Darstellung der aufzuhebenden Restfläche des VEP zu erstellen.

Im Zusammenhang mit dem Einwand von Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, dass es sich bei der beabsichtigten Aufhebung des VEP und der Aufstellung des B-Plans um eine Negativplanung handeln würde, wurde durch Frau Seidel vom Landratsamt Nordsachsen mit dem Argument entkräftet, dass den Vorhaben eine städtebauliche Konzeption zugrunde liegt, die bereits durch Beschlüsse „legitimiert“ ist.

15.03.2019

Schmidt

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“
Auswertung Stellungnahmen (Scoping)

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“

Behörde	Stellungnahme (Kurz Zusammenfassung)	Stellungnahme Verwaltung
<p>1. Landratsamt Nordsachsen vom 15.03.2019 und Teilnahme am Scoping</p> <p>1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</p> <p>1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</p>	<p>- Plansicherungsinstrumente für die nachfolgende Planung sollten zeitgleich zur Anwendung kommen und die Überplanung als Gewerbegebiet unverzüglich weiterverfolgt werden</p>	<p>Beschluss über Veränderungssperre ist im Stadtrat am 02.09.2019 geplant.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 49 erfolgt zeitnah. Als nächster Schritt ist die Beauftragung eines Büros geplant.</p>
	<p>In der Begründung und im Umweltbericht sollte dargelegt werden, welche Auswirkungen (auch städtebaulich) nach der Aufhebung der Satzung zu erwarten sind. Z.B. könnten die Parkplätze dann überbaubar werden. Nach der Art der baulichen Nutzung wären gewerbliche Nutzungen einschließlich groß- und kleinflächigem Einzelhandel möglich. Das Maß der baulichen Nutzung wäre in der Bandbreite und Vielfalt der umliegenden Gebäude möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des BPs werden konkrete Festlegungen zur zukünftigen Nutzung des Gewerbegebiets getroffen. Prinzipiell wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend des Einzelhandels- und Standortkonzeptes für die Stadt Eilenburg 2015 (EHK 2015) ausgeschlossen sein. Es ist nicht beabsichtigt, den VEP ohne Aufstellung eines nachfolgenden BPs aufzuheben und somit die Rechtslage eines unbepflanzten Bereichs zu schaffen, der dann nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen wäre. Somit ist die genannte Möglichkeit der Zulässigkeit von groß- und kleinflächigem Einzelhandel an diesem Standort nahezu ausgeschlossen. Entsprechende Erläuterungen in der Begründung zum BP mit integrierten umweltrelevanten Betrachtungen enthalten.</p>
	<p>Hinweise für öffentliche Bekanntmachung (Berücksichtigung der öffentlichen Auslegung der umweltbezogenen Stellungnahmen)</p>	<p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren</p>
	<p>Korrekte Bezeichnung des VEPs: Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“</p>	<p>Korrektur erfolgt</p>

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“
Auswertung Stellungnahmen (Scoping)

1.2 Umweltamt 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz	Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
1.2.2 SG Immissionsschutz	Bei weiterer Planung (BP Nr. 49) ist eine Aussage zum Lärm-schutz erforderlich., evtl Emissionskontingentierung.	Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 49
1.2.3 SG Naturschutz	Die festgesetzten und realisierten grünordnerischen Maßnahmen dienen der optischen Gestaltung und teilweise Kompensations-funktionen (südliche Böschung). Aufgrund von Lage, Struktur und Ausprägung der Flächen werden keine wesentlichen Biotop-sowie Artenschutzbelange berührt. Der Aufhebung des VE-Planes stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.	Kenntnisnahme
1.2.4 SG Wasserrecht SB Wasserrecht	Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
2. Landesdirektion Sachsen vom 12.03.2019 Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung des VEP entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann, wenn zeitgleich am Standort Schondorfer Mark eine ungesteuerte Erweiterung und wesentliche Veränderung von großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels baurechtlich verbindlich ausgeschlossen wird. (Aufhebung VEP + Veränderungssperre) - Unterlagen nicht ausreichend (fehlende Aussagen zum Ziel und Zweck der Aufhebung des VEP und den damit verbundenen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen) 	<p>Der Beschluss über die Veränderungssperre soll am 02.09.2019 verabschiedet werden. Die Aufstellung des BPs Nr. 49 ist vorgesehen.</p> <p>Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.</p>
Baurecht	<u>Baurecht</u> - VEP ist erst dann nichtig, wenn er förmlich aufgehoben ist	Kenntnisnahme
	- Allgemeine Ziele und Zwecke der Aufhebung nicht ersichtlich.	Begründung wurde entsprechend ergänzt
	- Unterlagen nicht eindeutig	Die Unterlagen lagen in einer für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausreichenden Form vor.
	- Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet sind ebenfalls nicht ersichtlich	Begründung wurde entsprechend ergänzt

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“
Auswertung Stellungnahmen (Scoping)

	- fehlende Darlegung der städtebaulichen Auswirkungen der Aufhebung des VEP	Begründung wurde entsprechend ergänzt
	- es ist nicht ersichtlich, ob mit dem Einleitungsbeschluss auch gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen wurde	Beschluss über Veränderungssperre ist im Stadtrat am 02.09.2019 geplant.
	- Hinweis, dass nach Aufhebung des VEP und vor Planreife eines neuen B-Plans eine Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB gegeben sein könnte. Nach der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es aufgrund der Planungshoheit erlaubt ist, nach einem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Bauanträge zurückzustellen oder eine Veränderungssperre zu erlassen. Eine Möglichkeit, sich auf die Unwirksamkeit des VEP zu berufen, hat die Gemeinde nicht, auch wenn dies einem Gericht in einem Rechtsstreit erlaubt ist.	Kenntnisnahme
3. Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen vom 06.03.2019	Keine Bedenken, wenn das Sondergebiet zeitgleich als Gewerbegebiet überplant wird	Das ist so vorgesehen. Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 49 wurde bereits am 05.02.2018 gefasst. Die Planungsleistungen sollen in Kürze vergeben werden.
4. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.03.2019	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
5. IHK zu Leipzig vom 11.03.2019	VEP ist nicht rechtsunwirksam, sondern trotz Rechtsfehlerbehauptung verbindlich.	Kenntnisnahme
	Genehmigte Verkaufsflächen können grundsätzlich abgerufen werden, wenn keine Veränderungssperre erlassen wird	Beschluss über Veränderungssperre ist im Stadtrat am 02.09.2019 geplant.
	Planunterlagen entsprechen nicht den gesetzlichen Anforderungen (fehlende Begründung, Karten nicht eindeutig), Aufhebungsbereich nicht eindeutig gekennzeichnet.	Die Unterlagen lagen in einer für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausreichenden Form vor.
	keine Bedenken, wenn das Plangebiet zeitgleich als Gewerbegebiet überplant wird	Das ist so vorgesehen. Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 49 wurde bereits am 05.02.2018 gefasst. Die

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark“
Auswertung Stellungnahmen (Scoping)

		Planungsleistungen sollen in Kürze vergeben werden.
6. AZV „Mittlere Mulde“ vom 01.07.2016	- das Gebiet ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen	Kenntnisnahme
7. VEW vom 13.03.2019	- keine Bedenken - Sicherung der Löschwasserversorgung bei Neuüberplanung	Ergänzung der Begründung
8. Mitnetz Strom mbH vom 01.03.2019	- keine Bedenken (Übergabe von Lageplänen → keine Betroffenheit)	Kenntnisnahme
9. Mitnetz Gas mbH vom 25.02.2019	- keine Einwände	Kenntnisnahme
10. GDM com vom 27.02.2019	- keine Einwände	Kenntnisnahme
11. Stadtwerke Eilenburg vom 27.02.2019	- keine Einwände	Kenntnisnahme
12. Taucha vom 11.03.2019	- keine Einwände	Kenntnisnahme
13. Thallwitz vom 05.01.2019	- Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
14. Schönwölkau vom 11.03.2019	- Belange nicht berührt	Kenntnisnahme

11.07.2019