

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

#### **INHALT**

1. Anlass der Planung
2. Zum bisherigen Verfahren
3. Allgemeines –
  - 3.1 Örtliche Situation
  - 3.2 Schutzgebiete/Schutzobjekt und Wald
  - 3.3 Hochwasserschutz
  - 3.4 Altlasten
  - 3.5 Baugrund
  - 3.6 Kampfmittel
  - 3.7 Natürliche Radioaktivität
  - 3.8 Sonstiges
4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
5. Planungsgrundlagen
  - 5.1 Raumordnung
  - 5.2 Flächennutzungsplan
  - 5.3 vorhandene Bebauungspläne
6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 7.7 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz - Lärm
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen

## **Anlagen zur Begründung**

### Anlage 1

Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 24.10.2018

### Anlage 2

Neufassung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus Hartmannsdorf vom 17.08.2018

### Anlage 3

Schalltechnisches Gutachten zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/ Autowelt“ im Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg – vom 23.02.2018 einschließlich Ergänzung vom 08.04.2019

### Anlage 4

Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018 einschließlich der Stellungnahmen vom 02.08.2018, 07.08.2018 und 09.08.2018 zu den Unterlagen der CIMA und der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)

## 1. Anlass der Planung

In der Stadt Eilenburg ist durch die Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein Defizit an Versorgungsfunktionen in der Stadt Eilenburg und des mittelzentralen Versorgungsbereiches entstanden. Im Sinne der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit einem Lebensmittelvollsortimenter soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Städtebauliches Ziel für die Ausweisung eines Sondergebietes an diesem Standort ist die Verlagerung der Einzelhandelsentwicklung vom Stadtrand weg in eine zentralere Lage. Der Standort soll sich als wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen entwickeln.

## 2. Zum bisherigen Verfahren

Am 04.05.2015 fasste der Stadtrat zunächst den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem ca. 2 ha großen Geltungsbereich. Mit Planungsfortschritt wurde die zulässige Grundfläche dann vergrößert.

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ab einer Größe von 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Liste Nr. 18.6 prinzipiell eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

Die erste **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans (B-Plan) vom 25.04.2016 fand im Zeitraum vom **18.06. bis 18.07.2016** statt.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte von August 2016 bis Januar 2018 u.a. die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe auch Punkt 5.2).

Einwände gegenüber der geplanten Verlagerung des überregional wirkenden Sondergebietes Handel vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße wurden auch von einer eigens dafür gegründeten Bürgerinitiative geäußert.

Besonderes Augenmerk erforderte die Prüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (siehe auch Punkt 5.1).

Die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens wurde mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

Für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben soll nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn diese im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) prüft die für die Raumordnung zu-

ständige Landesbehörde, die Landesdirektion Sachsen, in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 1 RoV. Dabei sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen.

Bei der geplanten Neuausweisung des Sondergebiets Handel mit Lebensmittelvollsortimenter und Bau- und Gartenfachmarkt ergänzend zu dem in der Nachbarschaft befindlichen großflächigen Lebensmittel-Discounter Lidl handelt es sich um großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, die raumbedeutsam sind und überörtliche Auswirkungen besitzen.

Von einem Raumordnungsverfahren kann jedoch abgesehen werden, wenn die raumordnerische Beurteilung der Planung oder des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies ist u.a. möglich, wenn die beabsichtigte Planung den Festlegungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans (FNP) entspricht. Mit der am 29.09.2017 rechtswirksam gewordenen 2. Änderung des FNP, wurde am Standort Ziegelstraße die Entwicklung einer Sondergebietsfläche Handel sowie am Standort Schondorfer Mark die eines geplanten Gewerbegebiets festgelegt. Das Aufhebungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde mit Beschluss Nr. 96/2017 vom 04.12.2017 eingeleitet, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans am 02.09.2019 gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark wurde am 05.02.2018 verabschiedet (Beschluss Nr. 05/2018).

Außerdem wurde zur Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens das Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018 erstellt.

Mit diesem Gutachten wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark untersucht.

Abschließend wurde von Seiten der Landesdirektion mit Schreiben vom 29.01.2018 festgestellt, dass der zukünftige Einzelhandelsstandort Ziegelstraße kein raumbedeutsames Vorhaben ist, dem ein Raumordnungsverfahren vorzuschalten ist. Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des o.g. Fachgutachtens kann im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Raumverträglichkeit der Vorhaben hinreichend geprüft werden.

Im Ergebnis der Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und neuer Erkenntnisse aufgrund des Planungsfortschritts wurden die Planunterlagen wie folgt überarbeitet:

#### 1. Planzeichnung:

→ Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert, dass sich der Zufahrtsbereich zur Hochwasserschutzanlage außerhalb des B-Plans befindet.

→ Der zur Erschließung des Plangebiets vorgesehene Kreisverkehr wurde übernommen. Damit erfolgt eine geringfügige Überlagerung mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“.

→ Zur eindeutigen Definition der zukünftigen Nutzungen wurde das bisher eine Baufeld für das SOH in zwei getrennte Baufelder (SOH 1 und 2) geteilt.

→ Auf Grund der nun geplanten zwei SOH wurde eine Emissionskontingentierung vorgenommen, um den geplanten Märkten eine gleichberechtigte Nutzung im immissionsschutzrechtlichen Sinn zu ermöglichen. Auf der Basis der o.g. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Großen Kreisstadt Eilenburg (Gutachten Nr. 11718) vom 15.02.2018 wurden für die SOH Sektoren für die Emissionskontingentierung einschließlich Zusatzkontingenten festgesetzt.

→ Die Darstellung des südlichen Bereichs des SOH (bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche) erfolgt als Private Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche ist ein Regenrückhaltebecken zulässig.

## 2. Textliche Festsetzungen:

→ Auf die bisher geplante Tankstelle wurde verzichtet.

→ Es erfolgte eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung Punkt 1.1.1:

- Im SOH 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wurde auf max. 10 % beschränkt.

- Im SOH 2 ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wurde auf max. 12 % beschränkt.

→ Die „Eilenburger Liste“ (Definition der für Eilenburg zutreffenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) wurde textlich festgesetzt.

→ In Verbindung mit der o.g. Schallimmissionsprognose und der festgesetzten Emissionskontingentierung wurden unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen die Schallimmissionskontingente ergänzt.

## 3. Überarbeitung der Begründung:

→ Auf der Basis des o.g. Fachgutachtens des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018 erfolgten Ergänzungen raumordnerischer Betrachtungen.

→ Es wurden verschiedene Informationen aus den Stellungnahmen der Behörden (Altlasten, Radonbetroffenheit, Löschwasserversorgung u.a.) ergänzt.

→ Ebenso wurden die Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen eingearbeitet.

Mit dem überarbeiteten Planentwurf vom 26.02.2018 erfolgte vom **07.05. bis 07.06.2018** eine **erneute öffentliche Auslegung**.

Im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit Einwände gegen die inhaltliche Korrektheit des Fachgutachtens des Büros Dr.

Lademann & Partner erhoben und mit nachfolgend genannten Gegengutachten argumentiert:

- Stellungnahme der Cima zum Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße vom 31.05.2018 (beauftragt von der Domicil Hausbau GmbH & Co. KG)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Eilenburg, Schondorfer Mark vom 17.05.2018 (im Auftrag der Rewe Markt GmbH) und
- Plausibilitätsprüfung des Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom Januar 2018 für den Standort Eilenburg vom 25.05.2018 (beauftragt von der Rewe Markt GmbH).

Zu diesen Unterlagen wurden vom Büro Dr. Lademann & Partner Stellungnahmen als Anlagen zum o.g. Fachgutachten erarbeitet.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches und aufgrund von Hinweisen des Landratsamtes Nordsachsen zur Geräuschvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten erfolgte die Überarbeitung der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Im Ergebnis entstand die Neufassung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus Hartmannsdorf vom 17.08.2018, deren Ergebnisse in die Planung übernommen wurden.

Weiterhin wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Unteren Frostbehörde beim Landratsamt Nordsachsen als neuen Sachverhalt darauf hingewiesen, dass sich ca. 1.400 m<sup>2</sup> Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie unmittelbar angrenzend weitere Waldflächen befinden. Gleichzeitig wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die planungsrechtliche Sicherheit für das Sondergebiet Handel 2 geschaffen werden kann. In diesem Sinne erfolgte nun die Erweiterung des Geltungsbereichs um 25 m (30 m Abstand von der Baugrenze) in südlicher Richtung, um den zum Wald erforderlichen Abstand auch planungsrechtlich festzusetzen. Damit wurden die Voraussetzungen für die spätere Waldumwandlung geschaffen.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung berührt, wurde eine erneute Beteiligung erforderlich.

Auch von Seiten einzelner Bürger wurden gegenüber dem B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018 Einwände geäußert.

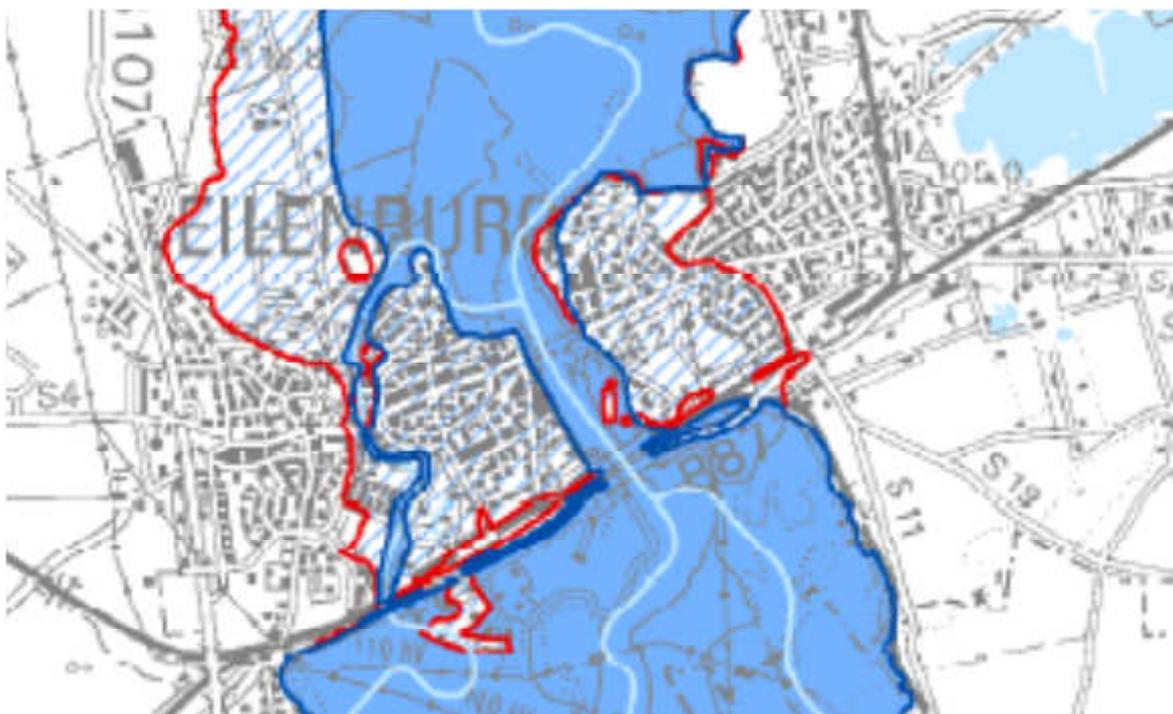
Besonderes Augenmerk wurde nochmals der Hochwasserproblematik (siehe auch Punkt 5.1) gewidmet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Entsprechend Regionalplan Westsachsen 2008 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz, wie aus nachstehender Grafik ersichtlich ist. Auch im Entwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017 befindet sich das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebietes

Hochwasserschutz (Risikobereich); ein schmaler Streifen unterhalb des Böschungsbereichs an der östlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich im Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich). Innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen. Im Zuge des konkreten Bauantrages sind gemäß Hinweis 3.6 der Planzeichnung die Prüfungen hierzu vorzunehmen.

In Vorranggebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen nur Bauleitplanungen erfolgen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dienen. Dabei sind hochwasserangepasste Maßnahmen vorzusehen. Da es sich bei vorliegender Planung um die Nachnutzung einer Industriebrache handelt, wird dem Ziel des Entwurfs des Regionalplans Leipzig-West Sachsen entsprochen.

Auszug aus Karte 10 des Regionalplans Westsachsens 2008:



-  Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz (HQ100-Ist aus HWSK)
-  Vorbehaltsgebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz
-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (nach HWSK)

Quelle: [www.rpv-west Sachsen.de](http://www.rpv-west Sachsen.de)

Auszug aus Karte 12 des Regionalplans Westsachsens 2017:



**Raumordnerische Festlegungen (Plankapitel 4.1.2)**

-  Vorranggebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)
-  Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich)
-  Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Risikobereich)
-  Gebiete mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser (G)

**Nachrichtliche Übernahme**

-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser <sup>1,2</sup>
-  Überflutungstiefen größer als 2 m bzw. spezifischer Abfluss größer als 2 m<sup>3</sup>/s bei Extremhochwasser <sup>2</sup> außerhalb von Vorranggebieten Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)

Quellen:

- <sup>1</sup> Hochwasserisikomanagementpläne (Faule Parthe, Gösel, Heinersdorfer Bach, Kalter Born, Pösgraben/Brauteichgraben, Saubach, Strengbach, Todgraben)
- <sup>2</sup> Gefahrenhinweiskarte (LfUG)

Quelle: Entwurf des Regionalplans Leipzig-West Sachsen vom Dezember 2017

Da der der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beigefügte Lageplan entsprechend den aktuellen rechtlichen Erfordernissen nicht aussagekräftig genug war, um eine allgemeine Anstoßwirkung für die Bürger zu entfalten, mussten der Aufstellungsbeschluss sowie dessen korrekte öffentliche Bekanntmachung wiederholt werden. Die Beschlussfassung (Beschluss Nr. 79/2018) erfolgte am 15.11.2018, die öffentliche Bekanntmachung am 23.11.2018. Vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 fand die reguläre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **3. Allgemeines**

#### **3.1 Örtliche Situation**

Die Große Kreisstadt Eilenburg hat derzeit ca. 16.000 Einwohner und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

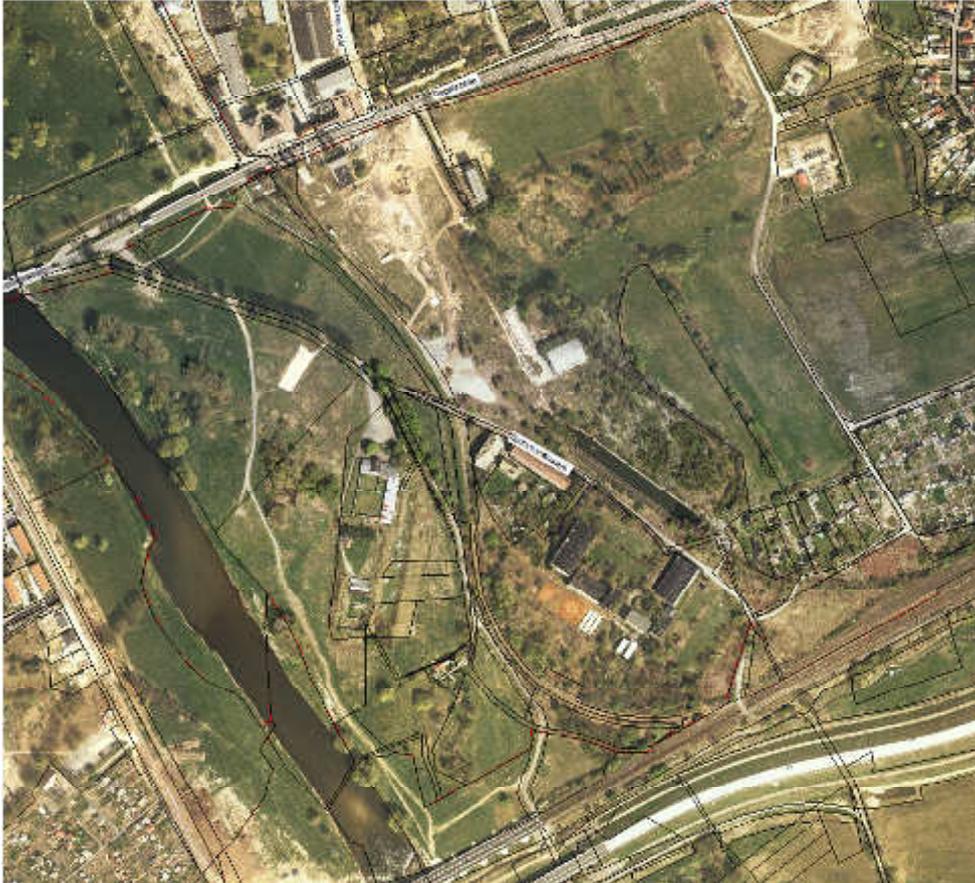
Die Stadt Eilenburg ist eine durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilte, ca. 6 km langgezogene Stadt. Die 6 zugehörigen Ortsteile befinden sich westlich des Standortes Ziegelstraße. Der Standort ist im engeren Sinn als geografische Mitte der Stadt zu betrachten, wie später noch erklärt wird. Der Standort liegt noch in Eilenburg Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein.

Von der B107 als westliche Grenze des Stadtteils Eilenburg-Berg befindet sich der geplante Standort Ziegelstraße in ca. 2,65 km Luftlinie; in östlicher Richtung gelangt man von dort nach ca. 2,2 km an die Gemarkungsgrenze und damit zum unmittelbar angrenzenden Ortsteil Sprotta-Siedlung (Gemeinde Doberschütz). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Der Standort wird auch als Scharnier der Stadtstruktur bezeichnet.

Die Mulde mit Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutzanlagen (Deich, und Hochwasserschutzmauer) grenzen westlich an.

Das Plangebiet umfasst u.a. das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) einschließlich der Nebenanlagen, wie Kohle-

bunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden zwischen den Jahren 2000 und 2006 zurückgebaut.

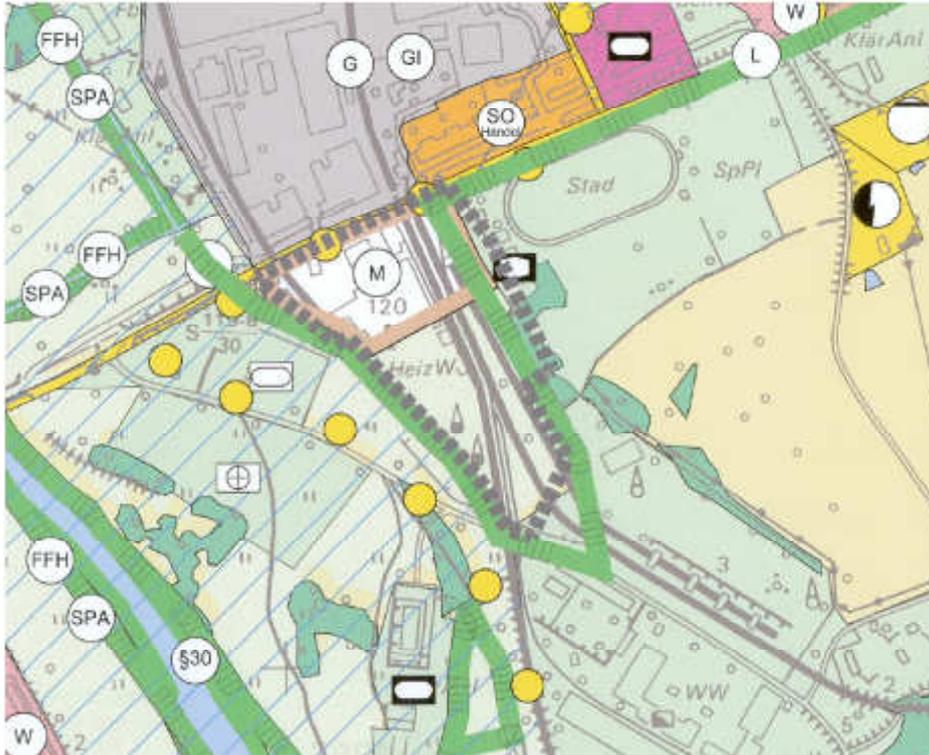


Auszug aus dem Luftbild Mai 2005

Ein Tiefenabbruch ist ganzflächig nicht erfolgt, so dass mit Fundament- und Kellerreste im Baugrund gerechnet werden muss. Seit dem Abbruch der Altanlagen hat sich durch die natürliche Sukzession ein Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien herausgebildet, die im Artenschutzgutachten genauer beschrieben und untersucht worden sind.

Am Standort des ehemaligen Kraftwerksgeländes war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche vorgesehen. Dies spiegelt sich insbesondere auch in den Flächennutzungsplänen (FNP) der Stadt Eilenburg (Teil-FNP vom 07.07.1997, rechtswirksam am 23.12.1998 und FNP vom 31.03.2009, rechtswirksam am 20.11.2009) wider.

Diese Industriebrache soll nun revitalisiert werden, um die Lücke zwischen den Stadtteilen wieder „aufzufüllen“.



Auszug aus dem FNP vom 31.03.2009 mit Darstellung des B-Plangebiets Nr. 42

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "Am ECW - Wasserturm" an. Ein geringfügiger Teil dieses Bebauungsplans wird durch die Verkehrsfläche für den geplanten Kreisverkehr geändert.

Der Standort Ziegelstraße liegt direkt an der Kreisstraße K 7442 und nicht zuletzt an einer ehemaligen Haupthandelsstraße, der Via Regia.

Zwei Haltestellen des ÖPNV liegen direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1 km.

### **3.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte und Wald**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“. Der Grenzverlauf aus den großmaßstäblichen Karten streifte auf der Ostseite des Plangebietes eine Teilfläche des Geltungsbereiches, was in der Örtlichkeit eine nicht nachvollziehbare Grenze darstellt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) überprüft derzeit die Grenzverläufe des Landschaftsschutzgebietes und nimmt entsprechende Korrekturen vor. Eine solche soll auch hier erfolgen. Wie in der Planzeichnung dargestellt, soll die korrigierte Grenze des LSG an die Flurstücksgrenze zur Böschungskante zum ehemaligen Stadion gelegt werden. Diese Grenze ist gleichzeitig Grenze des

Plangebietes, so dass der B-Plan in die Fläche des Landschaftsschutzgebietes nicht eingreift.

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb festgesetzter Überschwemungsgebiete gemäß § 72 SächsWG.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden wurde unter Punkt 3.1 –Hinweise- in der Planzeichnung ein Vermerk aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Stellungnahme der unteren Forstbehörde ca. 1.400 m<sup>2</sup> Waldfläche, südöstlich des Plangebiets grenzen weitere Waldflächen an. Diese Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Karte zur Stellungnahme der Unteren Forstbehörde (AZ 2015-06181 vom 22.05.2018):



Für im B-Plan gelegene Waldflächen sowie für die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Abstandsflächen kann durch eine Waldumwandlungserklärung (WUE) für die betroffenen Flächen (Baufeld für den Bau- und Gartenfachmarkt –

SOH 2) Planungssicherheit erreicht werden. Voraussetzung für die Erteilung der WUE ist allerdings, dass sich diese Bereiche sowie die dazugehörigen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans befinden.

Um das Baufenster des SOH 2 komplett nutzen zu können, ist die Umwandlung der außerhalb liegenden Flächen für die Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 25 (3) SächsWaldG erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Flächen erweitert. Innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches liegen dann ca. 2.500 m<sup>2</sup> Waldflächen, die im Verhältnis 1 : 1 außerhalb des Plangebietes aufgeforstet werden sollen.

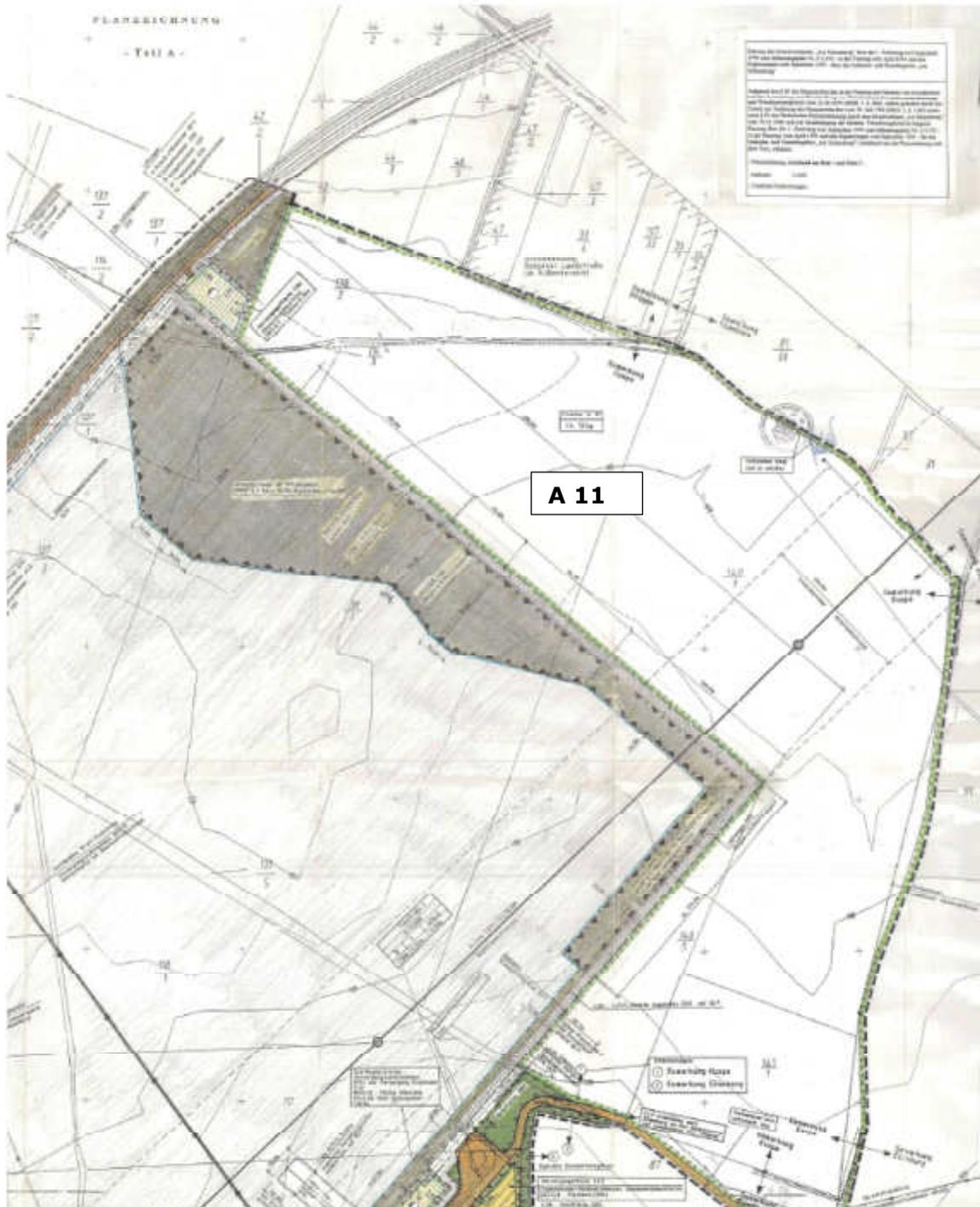
Die Ersatzaufforstung für die zu fällenden Waldflächen soll innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg“ entsprechend festgesetzten Aufforstungsfläche A 11 erfolgen. Diese Ersatzmaßnahmen waren an ursprünglich geplante Investitionsvorhaben der im GI 1 ansässigen Firma gebunden, die bis heute nicht realisiert wurden und nach Aussage der Firma auch in den nächsten 10 Jahren nicht zu erwarten sind. Somit wurden die auf den Flächen A 11 und A 12 geplanten Aufforstungsmaßnahmen auch noch nicht umgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Eilenburg und werden für solche Maßnahmen vorgehalten.

Die Flächen werden im Rahmen des vorliegenden B-Planes Nr. 42 ausschließlich als Ersatzfläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG und nicht als Kompensationsfläche für Eingriffe nach Naturschutzrecht verwendet.

Der B-Plan Nr. 2-11/92 ist aufgrund der Realisierung der Ersatzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 42 (Ersatzaufforstung von 2.500 m<sup>2</sup>), nicht zu ändern, da mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2-11/92 bereits eine Überkompensation erfolgte.

Diese 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche, gemessen an der insgesamt 19 ha großen Kompensationsfläche stellt nur ca. 1,3 % dar und ist deshalb untergeordnet.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“:



Eine entsprechende Textfestsetzung wurde als Punkt 1.8. in den B-Plan aufgenommen. (siehe auch Punkt 7.5)

### **3.3 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entsprechend Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) in einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Grundsätze 4.3.4.3 und 4.3.4.4 des RPWS) – siehe auch Punkt 5.1).

Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz erfolgte auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP 2003), Ziel 4.3.8. Danach sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden auszuweisen.

Der RPIWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Auch im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 vom Dezember 2017 ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (Grundsätze G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20, Karte 14 Raumnutzung, Festlegungskarte) zugeordnet.

Ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich im Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich). (siehe auch Punkt 2 und 5.1). In den Vorranggebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen nur Bauleitplanungen erfolgen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dienen. Dabei sind hochwasserangepasste Maßnahmen vorzusehen.

#### Hochwassergefährdete Bereiche

G 4.1.2.19 → Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen.

G 4.1.2.20 → In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Ziffer 3 Raumordnungsgesetz (ROG)), die allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für zukünftige Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen enthalten.

Nach § 7 Abs. 3 Ziffer 2 ROG sind Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz Gebiete in denen dem vorbeugenden Hochwasserschutz, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Nach RPIWS 2008 sind dabei in die Abwägung insbesondere die Grundsätze G 4.3.4.3 und G 4.3.4.4 des RPIWS 2008 zu berücksichtigen. Eine

Auseinandersetzung mit den v.g. Grundsätzen wird in der Planbegründung Kapitel 2.3 geführt, zudem enthält die Planzeichnung unter 3.6 einen Hinweis auf die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes.

Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz (Risikobereich) umfassen den gesamten Überschwemmungsbereich, d. h. besiedelte und unbesiedelte Bereiche, die bei einem Extremhochwasser oder bei Versagen von Schutzeinrichtungen überschwemmt werden können, sowie besiedelte Bereiche, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ<sub>100</sub>), überschwemmt werden, sofern sie nicht bereits als Vorranggebiete festgelegt sind.

Vorbehaltsgebiete „Vorbeugender Hochwasserschutz“ dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ<sub>100</sub>), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (Q<sub>extrem</sub>) überschwemmt werden können. Gemäß des Grundsatzes G 4.3.4.3 des RPWS 2008 sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen ... zu berücksichtigen. Bei Sanierung und neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (RPIWS, G 4.3.4.4).

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Gebiete, die

- erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist, oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in einhundert oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden.

In o.g. Gebieten sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Dies sollte frühzeitig bei jeder weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Vorhabenträger müssen sich des Risikos einer Überflutung bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen bewusst sein, und auch darüber, dass es keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt.

§ 5 Abs. 2 WHG bestimmt zudem als allgemeine Sorgfaltspflicht, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen,

insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Plangebiet wie auch die gesamte Innenstadt wurde beim Hochwasser 2002 überflutet.

### **3.4 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets befand sich das ehemalige Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW), das unter der Altlastenkennziffer 74200226 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen ist. Konkret befanden sich die Teilflächen TF 11 „Kraftwerk“ sowie TF 13 „Kohlebunkeranlage“ im Vorhabenbereich. Die baulichen Anlagen genannter Teilflächen wurden bereits vor längerer Zeit zurückgebaut. Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr, die aus altlastenrelevanten Sachverhalten resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Als Handlungsbedarf ist im SALKA „Belassen“ eingetragen. Schadstoffbelastungen im Boden sind aufgrund der industriellen Vornutzung dennoch nicht auszuschließen. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung unter 3.3 aufgenommen. Zur Beurteilung des Baugrundes wurde ein Geotechnischer Bericht vom Institut für Geotechnik Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG vom 09.06.2016 erarbeitet, worin für das Plangebiet die Baugrund-Grundwassersituation beschrieben und die Abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde. Dieser ist im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben.

Zur Vermeidung eventuell möglicher Mobilisierung von Schadstoffen im Rahmen der Erdarbeiten soll ein Altlastenmanagement erfolgen. Dieses Altlastenmanagement soll zudem bei der Planung der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf das Grundwasser einbezogen werden, da die Niederschlagsversickerung nur in unbelasteten Flächen erfolgen darf.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung. Es wird empfohlen bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Deklarationsanalysen durchzuführen. Dieser Sachverhalt wurde auch als Vermeidungsmaßnahme V 6 im Umweltbericht aufgenommen und ist entsprechend zu beachten. Eine fachliche Begleitung der Bodenarbeiten ist erforderlich.

### **3.5 Baugrund**

Wie oben bereits beschrieben, war das Gelände mit Industrieanlagen (Kohlekraftwerk, Kohlebunker, Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen) bebaut. Es ist nicht auszuschließen, dass im Baugrund noch Fundamente o. Ä. zu finden sind.

Entsprechend der Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befinden sich in Auswertung der geologischen Karten und des

Geodatenarchives unter einer wechselnd mächtigen und in der Regel heterogenen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung (Altlasten) zunächst holozäne Talsedimente der Mulde (Auenlehm über Kies/Sand) in einer Mächtigkeit von etwa 10 m bis 15 m. Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist nicht auszuschließen, dass der Auenlehm ggf. nicht mehr flächendeckend vorhanden ist. Unter den Talsedimenten der Mulde folgen mehrere Zehner Meter mächtige Lockergesteine des Tertiärs (Wechselagerungen von Sanden/Kiesen, Tonen/Schluffen und Braunkohlen) Den Festgesteinsuntergrund bauen Gesteine des Rotliegenden (i.W. Vulkanite) auf.

In den holozänen Sanden/Kiesen der Mulde ist der Talgrundwasserleiter aufgebaut. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Standortkonkrete Angaben über die Grundwasserverhältnisse (z.B. Flurabstände des Grundwassers) liegen dem LfULG nicht vor.

Zur näheren Quantifizierung werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen. Diese sind parallel zum B-Planverfahren bereits durchgeführt (siehe auch 2.4) und werden entsprechend dem Planungsfortschritt angepasst. Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten oder hydrologische Karte HÜK 200 stehen über das Internet zur Verfügung.

### **3.6 Kampfmittel**

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen zum Plangebiet des Bebauungsplanes (Gemarkung Eilenburg, Flur 46, Flurstück 126/58 tlw.) ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 3.5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **3.7 Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§121 – 132 StrlSchG und §§ 153 – 158 StrlSchVO).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Radonschutzmaßnahmen in Betracht ziehen.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 0371/46 124 221, e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden.

### **3.8 Sonstiges**

Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft sind von der Planung nicht berührt (Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie).

#### Störfallproblematik

Der derzeit einzige Störfallbetrieb in Eilenburg befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets „Am Schanzberg“ und ist somit weit genug vom B-Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ entfernt. Im nördlich des B-Plans Nr. 42 gelegenen B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“ wurde die Festsetzung „Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV), die sich in weniger als 300 m Entfernung zu schützenswerten Bebauungen befinden, sind nicht zulässig.“ getroffen. Die Betroffenheit wird immer im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung geprüft. Störfallbetriebe können innerhalb des Plangebiets Nr. 21 nur im Industriegebiet (GI) angesiedelt werden. Uneingeschränkte GI befinden sich in ca. 400

m Entfernung zur nördlichen Begrenzung des Plangebiets Nr. 42. Somit sind die im Rahmen der Umsetzung der Planung geplanten Vorhaben aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt.

#### **4. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Form eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3500 m<sup>2</sup> sowie eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Dazu werden zwei Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Das Defizit an Versorgungsfunktionen soll mit der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße und der damit verbundenen Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein zurückgewonnen werden. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Standort Ziegelstraße gebündelt werden. Der neue Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße mit den geplanten Ausstattungsfunktionen in Verbindung mit dem vorhandenen Lidl-Markt wird den Anforderungen des Mittelzentrums Eilenburg vollumfänglich gerecht. Er nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein und erfüllt damit die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Er ist über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss.

Ergänzende Versorgungsfunktionen soll der Standort zukünftig über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung gewährleisten. Arbeitsteilig eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg ist er entsprechend Einzelhandelskonzept 2015 als Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und für einen Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehen.

Diese Fläche soll zukünftig zur stärkeren Integration der Handelsfunktionen in das Stadtgebiet hinein genutzt werden. Während in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark, der immer als gesonderter, eigenständiger Einzelhandelsstandort betrachtet wurde, initiierte Aktionen ohne Außeneffekt für die bestehenden Versorgungsbereiche blieben, wird davon ausgegangen, dass am zentraleren Standort Ziegelstraße Initialeffekte für die Innenstadt entstehen können. Möglichkeiten einer besseren Wechselwirkung mit den Zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt können bewirkt werden.

Ausgehend davon, dass bei der Festlegung des Nahversorgungsbereichs eines integrierten Nahversorgungsstandortes jetzt ein Radius von 1000 m herangezogen werden kann, erreicht man vom Standort Ziegelstraße per Luftlinie den Marktplatz von Eilenburg und damit einen erheblichen Anteil der Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld.

Hierbei ist bei der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße folgendes anzumerken. In Eilenburg gibt es bereits eine hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte. Bezogen auf den gesamten raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (Mittelbereich), der neben Eilenburg die Gemeinden Döbberschütz, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Dübau (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch) umfasst, liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte bei rd. 480 qm je Tausend Einwohner und damit unter dem Bundesdurchschnitt von aktuell rd. 540 qm je Tausend Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung ist neben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Eilenburgs aber auch vor dem Hintergrund einer hohen Discounterausstattung zu relativieren. Sechs Lebensmitteldiscounter stehen einem Supermarkt und einem kleinen Verbrauchermarkt gegenüber. Die Discounter nehmen dabei einen Anteil von 75 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 81 % bezogen auf die Verkaufsfläche ein. Der Bundesdurchschnitt beträgt 56 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 37 % bezogen auf die Verkaufsfläche (vgl. EHI Retail Institute). Aus diesen Zahlen wird das enorme Übergewicht der Discounter in Eilenburg deutlich, die für die relativ hohe Verkaufsflächenausstattung verantwortlich sind. Für das Segment der Vollsortimenter besteht hingegen ein qualitatives Defizit, auf das mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert werden soll. Dieses qualitative Defizit wird umso deutlicher, wenn man die Verkaufsflächengrößen der beiden Nicht-Discounter anschaut. Der Supermarkt Nah & Frisch weist eine Verkaufsfläche von unter 800 qm auf. Der Rewe-Verbrauchermarkt bewegt sich unterhalb von 1.500 qm. Einen großen Verbrauchermarkt mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche gibt es in Eilenburg nicht, was aber zur adäquaten Ausübung der mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht nur angemessen sondern auch notwendig ist. Seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Die Planung soll zur Auflösung dieses nachweislich vorhandenen qualitativen Defizits in der Versorgungsstruktur die Voraussetzungen schaffen. Die Ansiedlung eines zweiten Verbrauchermarkts neben dem Rewe-Markt ist somit angesichts der Einwohnerzahl Eilenburgs und der mittelzentralen Versorgungsfunktion angemessen. Mit dem Standort Schondorfer Mark gab es über einen längeren Zeitraum eine zweite große Betriebsform des Vollsortiments in Eilenburg (als SB-Warenhaus), die sich jedoch in peripherer Stadtrandlage befand. Dieser wurde allerdings im August 2014 durch den Betreiber aufgegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Eilenburg Schondorfer Mark“ soll aufgehoben werden, das entsprechende Verfahren ist bereits angeschoben. (siehe auch Punkt 2)  
Der Standort eines Baumarktes in Eilenburg soll auch zukünftig gesichert wer-

den. Für den Fall der Aufgabe des Standortes Schondorfer Mark steht eine Fläche in marktüblicher Größe innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans zur Verfügung.

## **5. Planungsgrundlagen**

### **5.1 Raumordnung**

Die Stadt Eilenburg unterliegt bei der Neuausweisung des Sondergebietes Ziegelstraße 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.

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

Das Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert:

„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.“

In der Begründung zum RPIWS wurde dazu ausgeführt:

„... Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze ... auch Innenentwicklungspotentiale und ...“

→ Dieser Bebauungsplan nutzt genau diese Innenentwicklungsflächen, die als zurückgebaute Industriebrache wieder revitalisiert werden. Damit steht die geplante Ausweisung im Einklang mit dem RPIWS 2008.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (RPIWS 2008 Karte 14 Raumnutzungskarte Festlegungskarte). Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist Vorbehaltsgebieten mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Folglich ist hier die geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels mit den Belangen des Hochwasserschutzes abzuwägen. Die Problematik wurde bereits bei der Ausweisung der Baufläche im

Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Durch die besondere Lage des Stadtgebietes mit der Durchschneidung durch die Flussläufe von Mulde und Mühlgraben, liegen große Teile des Stadtgebietes im Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Wie unter Punkt 3.3 bereits beschrieben, dienen diese Vorbehaltsgebiete der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Ein Überschwemmungsfall kann prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sind dabei hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen. Hierzu wird empfohlen, die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegeben wurde, zu beachten ([www.bumb.bund.de](http://www.bumb.bund.de)). Ein entsprechender Hinweis wurde unter Punkt 3.6 in die Planzeichnung aufgenommen. (siehe auch Punkt 3.3).

Der RPIWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Auch im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 vom Dezember 2017 ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (Grundsätze G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20, Karte 14 Raumnutzung, Festlegungskarte) zugeordnet.

Ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich im Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich). (siehe auch Punkt 2 und 5.1). In den Vorranggebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen nur Bauleitplanungen erfolgen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dienen. Dabei sind ebenfalls hochwasserangepasste Maßnahmen vorzusehen.

Mit dem **Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße vom 23.01.2018** des Büro Lademann & Partner GmbH wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark untersucht.

Von Seiten der Landesdirektion wurde mit Schreiben vom 29.01.2018 festgestellt, dass der zukünftige Einzelhandelsstandort Ziegelstraße kein raumbedeutsames Vorhaben ist, dem ein Raumordnungsverfahren vorgeschaltet werden muss. Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des o.g. Fachgutachtens kann im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Raumverträglichkeit der Vorhaben hinreichend geprüft werden.

Gegenstand des o.g. Fachgutachtens (Anlage zur Begründung) ist die Untersuchung der Umverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße sowie des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark in 2 Szenarien hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Raumordnung:

- Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot (LEP 2013 Ziel 2.3.2.1):

„ Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig...“

- Integrationsgebot (LEP 2013 Ziel 2.3.2.3):

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

- Kongruenzgebot (LEP 2013 Ziel 2.3.2.4):

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

- Beeinträchtungsverbot (LEP 2013 (Ziel 2.3.2.5):

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.“

1. Konzentrationsgebot

Mit diesem Ziel wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit dem Zentrale-Orte-System verknüpft. Diese Verknüpfung mit den ober- und mittelzentralen Zentralitätsstufen soll die Versorgung in allen Teilen des Landes entsprechend des Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sicherstellen und zugleich einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenwirken, die eintritt, wenn die Konzentration des großflächigen Einzelhandels an Standorten, die nicht zum Netz Zentraler Orte gehören oder innerhalb des hierarchisch gegliederten Systems auf einer niedrigen Zentralitätsstufe liegen, zu einem flächendeckenden Kaufkraftabzug aus den Versorgungszentren der höherstufigen Zentralen Orte führt.

Aufgrund der Lage beider Standorte in einem Mittelzentrum wird dem Konzentrationsgebot entsprochen.

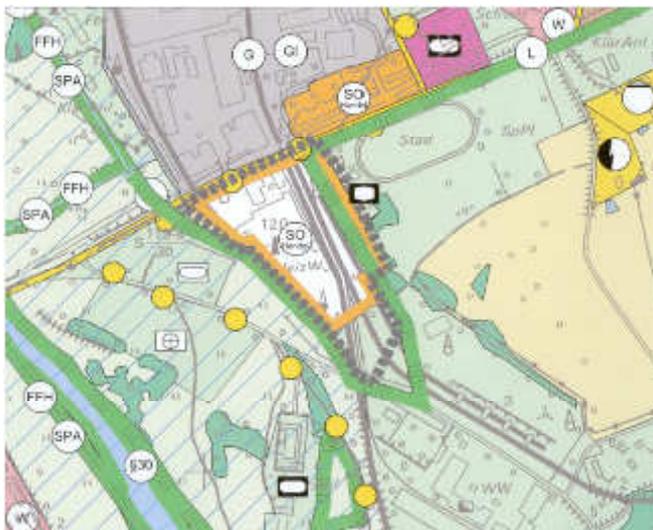
2. Vergleich der städtebaulichen Integration beider Vorhabenstandorte (Integrationsgebot)

Der Standort Ziegelstraße befindet sich nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg 2015 (EHK 2015) festgelegten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Hinsichtlich der besonderen Situation innerhalb des Stadtgebiets von Eilenburg sind allerdings folgende Sachverhalte zu bemerken:

Die Stadt Eilenburg ist durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 6 km. Alle sechs Ortsteile der Stadt befinden sich westlich des Standortes Ziegelstraße. Der noch in Eilenburg Ost, unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte gelegene Standort Ziegelstraße ist im engeren Sinn als geografische Mitte der Stadt zu betrachten und nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Eilenburg ein. Er erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Durch die Lage des Standortes an der Verkehrsachse zur Innenstadt können Frequenzen erzeugt werden, von denen auch die innerstädtischen Nutzungen profitieren können. Von der B 107 als westliche Grenze des Stadtteils Eilenburg-Berg befindet sich der geplante Standort Ziegelstraße in ca. 2,65 km Luftlinie; in östlicher Richtung gelangt man von dort nach ca. 2,2 km an die Gemarkungsgrenze und damit zum unmittelbar angrenzenden Ortsteil Sprotta-Siedlung (Gemeinde Doberschütz). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt nur ca. 1 km. Der Standort kann somit auch als Scharnier der Stadtstruktur eingeordnet werden.

Für das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche vorgesehen. Dies spiegelte sich auch in den verschiedenen Stadien der Flächennutzungsplanung der Stadt Eilenburg wider. So zeigt der FNP 2009 an dieser Stelle eine ca. 1,5 ha große zu entwickelnde Mischbaufläche, an die im südlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) angrenzt (siehe auch Punkt 3.1). Auch im FNP von 1994 wurde bereits eine zu entwickelnde Mischbaufläche mit südlich angrenzender Grünfläche dargestellt.

Die Anlagen des ehemaligen Kohlekraftwerks einschließlich aller Nebenanlagen, wie Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude wurden zwischen den Jahren 2000 bis 2006 zurückgebaut. Diese Industriebranche soll nun wieder revitalisiert werden, um die Lücke zwischen den Stadtteilen zu schließen. Mit der 2. Änderung des FNP (rechtswirksam seit 29.9.2017) wurde die Entwicklung des Standorts zum Sondergebiet Handel bereits vorbereitet.



Auszug aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des FNP

Die Fläche soll zukünftig zur stärkeren Integration der Handelsfunktionen in das Stadtgebiet hinein genutzt werden. Während in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark, der immer als gesonderter, eigenständiger Einzelhandelsstandort betrachtet wurde, initiierte Aktionen ohne Frequenzeffekte für die bestehenden ZVB blieben, ist davon auszugehen, dass am zentraleren Standort Ziegelstraße Initialeffekte für die Innenstadt induziert werden können. Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt dar, sondern eine Ergänzung, da es derzeit kein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe in Form eines Verbrauchermarktes) in der Innenstadt gibt und sich perspektivisch aufgrund mangelnder Flächenpotenziale auch nicht entwickeln lassen wird. Am Standort Ziegelstraße wird es auch künftig keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben. Dadurch steigt das Kopplungspotenzial zwischen Innenstadt und Ziegelstraße und es kann von einem signifikanten Kundenaustausch ausgegangen werden. Das Vorhaben an der Ziegelstraße wird aufgrund seiner Anziehungskraft auch der Innenstadt Kunden zuführen, die heute nicht in der Innenstadt einkaufen.

Dem Aspekt der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung soll damit der Vorrang gegeben werden. Die städtebauliche Funktionsverlagerung an die Verbindungsachse Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost und die damit geschaffene gute Erreichbarkeit, insbesondere auch über den ÖPNV (beidseitig der Ziegelstraße befinden sich Bushaltestellen) aus allen Stadtteilen bietet Chancen einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher peripher gelegener Versorgungsfunktionen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass sich der Standort Ziegelstraße auf der Fahrstrecke aller Buslinien befindet. Des Weiteren sind beidseitig der K 7442 Radwege vorhanden, über die der Standort ebenfalls erreicht werden kann. Schlägt man einen 1.000 m-Radius um den Standort, so erreicht man ein Gebiet, in dem rd. 3.700 Menschen leben, so dass auch ein gewisses fußläufiges Einwohnerpotenzial angesprochen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde weder eine Analyse der Einzelhandelssituation noch ein Standortvergleich vorgenommen bzw. nach Alternativlösungen gesucht, weil es innerhalb der Stadt Eilenburg auch keinen vergleichbaren unbebauten Standort gab. Der peripher gelegene Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark befindet sich in einer Entfernung zum Stadtzentrum von mehr als 3,0 km Luftlinie. Der Standort liegt südöstlich von Eilenburg-Ost, abgeschnitten durch Eisenbahnlinien und die B 87. Südlich angrenzend befinden sich in nächster Nähe die Kleingartenanlagen „Zur Erholung“ und „Am Grünen Fink“. Es gibt zwar eine Verbindung in Form einer Unterführung von nördlich von Bahn und B 87 gelegenen Gebieten, diese ist für Fußgänger jedoch nur eingeschränkt attraktiv. Der Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark war in der Vergangenheit durchaus ein regional ausstrahlender Einzelhandelsstandort mit mittelzentraler Bedeutung und übernahm wichtige Versorgungsaufgaben der eigenen Bevölkerung und des zugewiesenen Mittelbereichs, der im Wesentlichen das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels darstellt. Der Standort war allerdings nie ein Nahversorgungsstandort, sondern diente vorrangig der autoorientierten großräumigen Versorgung. Auch künftig wird

der Standort nur eine stark untergeordnete Nahversorgungsfunktion haben. Dagegen sprechen zum einen die randstädtische Lage sowie zum anderen die deutlich über einen Nahversorgungsauftrag hinausgehende Versorgungsfunktion eines SB-Warenhauses.

Außerdem erfuhr der Standort mit dem Bau der Ortsumgehung für die B 87 einen erheblichen Attraktivitätsverlust, da damit die direkte Anbindung an eine Bundesstraße verloren ging. Die Erschließung erfolgt seitdem über eine extra für den Markt neu angelegte Zufahrtsstraße, die erst nach Passieren von zwei Ampelanlagen erreichbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich u.a. auch aufgrund der genannten erheblichen Standortnachteile sich seit der Schließung von Marktkauf im August 2014 bisher kein Nachfolger des SB-Warenhauses gefunden hat. Auch wenn es derzeit Bestrebungen zur Nachnutzung der Altimmobilie am Standort Schondorfer Mark durch eine Filiale der Kaufland-Kette gibt (die Eröffnung soll im April 2020 stattfinden), ist davon auszugehen, dass es sich aus o.g. Gründen nicht um einen zukunftsfähigen Standort handelt.

Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist außerdem mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung.

## 2. Kongruenzgebot

Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebots muss ein Vorhaben in seinem Umfang und seiner Zweckbestimmung der Stufe des jeweiligen Ortes entsprechen.

Die Stadt Eilenburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen und von ihrer raumordnerischen Funktion daher als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Auch funktional entsprechen die Vorhaben Lebensmittelverbraucher- und Bau- und Gartenfachmarkt den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums.

Das im Juni 2016 beschlossene Einzelhandelskonzept 2015 (EHK 2015) sieht den Ergänzungsstandort im Bereich der Ziegelstraße als Verbindungsglied zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost und aus städtebaulicher Sicht als neuen Standort zur Erfüllung ihrer mittelzentralen Funktion und zur Aufwertung der Versorgungsstruktur in der Stadt Eilenburg. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte der erste Schritt zur Umsetzung des EHK 2015.

Das prospektive Einzugsgebiet der Vorhaben erstreckt sich im Wesentlichen auf den landesplanerisch festgelegten Mittelbereich und geht nur in seinem südöstlichen und seinem südwestlichen Randbereich (Teile von Thallwitz und Krostitz) über diesen leicht hinaus. In diesem Teilbereich leben bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet etwa 12 % der Einwohner. Die Umsatzanteile aus diesem Teilbereich werden aufgrund der sich zum Rand des Einzugsgebiets abschwächenden Einkaufsorientierungen tendenziell noch darunter liegen.

In seiner nördlichen Ausprägung umfasst das Einzugsgebiet jedoch nicht alle Gebiete des Mittelbereichs. So ist z.B. Bad Düben nicht mehr im Einzugsgebiet.

Während im Einzugsgebiet insgesamt rd. 29.700 Einwohner leben, sind es im gesamten Mittelbereich nach den aktuellen Einwohnerzahlen rd. 37.300. Die Überschreitung des Mittelbereichs im Südosten und Südwesten wird die Unterschreitung des Mittelbereichs im Norden also mehr als ausgleichen. Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Eilenburg nicht wesentlich überschreitet. Dies gilt sowohl für den Standort Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark. Beide sprechen das gleiche Einzugsgebiet an, unterscheiden sich jedoch in der Höhe der Nachfrageabschöpfung innerhalb dieses Einzugsgebiets.

### 3. Beeinträchtungsverbot

Im Ergebnis der Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters entsprechend der Festsetzungen des B-Plans Nr. 42 ist trotz einer möglichen Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich rd. 8,5 % im Einzugsgebiet des Standortes Ziegelstraße nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgungszentren (NVZ) Grenzstraße und Puschkinstraße auszugehen. Durch den im Jahr 2015 realisierten neuen NORMA-Markt in der Puschkinstraße wurde das NVZ stabilisiert. Der geplante EDEKA-Verbrauchermarkt und das discountorientierte NVZ stehen in keinem unmittelbaren Wettbewerb. Direkte Wettbewerbsbeziehungen werden zwischen dem NVZ Grenzstraße (REWE) und EDEKA bestehen. Allerdings wird mit der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes (B-Plan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“) auch der Standort insgesamt stärker wahrgenommen. Die derzeit bestehende Marktbeherrschung wird verloren gehen, aber eine Betriebsgefährdung wird ausgeschlossen.

Da es in der Innenstadt keinen mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter gibt, fallen die Wirkungen hier deutlich geringer aus und lassen keine städtebaulich relevanten negativen Folgewirkungen auf dessen Funktionsfähigkeit erwarten. Für die Nahversorgungslagen (NVL) im Eilenburger Stadtgebiet ist mit unterschiedlich hohen Auswirkungen zu rechnen.

Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB sind prinzipiell auszuschließen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe, die für die Nahversorgung und/oder die Funktionsfähigkeit der ZVB von maßgeblicher Bedeutung sind, ist hier nicht zu erwarten. Das Vorhaben trägt im Gegenteil dazu bei, die Nahversorgung in Eilenburg sowohl quantitativ als auch qualitativ aufzuwerten. In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen.

In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Auch im übrigen Mittelbereich sind deutlich weniger Nahversorgungsangebote vorzufinden. Der Standort an der Ziegelstraße ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen und kann somit diese Versorgungsaufgaben übernehmen.

Zum bundesdeutschen Durchschnitt besteht in Eilenburg außerdem eine deutliche Schiefelage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter.

Es gibt zurzeit keinen Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Beiden Defiziten kann an diesem Standort entgegengewirkt werden. Mit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark fand ein Rückgang der Nachfrageorientierung am Standort Eilenburg statt. Das Vorhaben Ziegelstraße trägt dazu bei, diese Nachfrageabflüsse ein Stück weit wieder zurückzuholen, ohne die bestehenden Versorgungsstrukturen mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Umland ist bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von etwa 8 % ebenfalls nicht zu erwarten. Schon heute erfüllen die ergänzenden Nahversorgungsangebote im Umland keine vollwertige Nahversorgungsfunktion, was angesichts fehlender zentralörtlicher Versorgungsfunktionen auch nicht vorgesehen ist. Die Lebensmittelgeschäfte im Umland übernehmen eher Ergänzungsfunktionen, die sich aus der räumlichen Nähe zum jeweiligen Wohnort ableiten und durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt werden. Zwar werden die Umsatzrückgänge spürbar sein, die Größenordnung lässt allerdings nicht darauf schließen, dass es zu vorhabeninduzierten Betriebsschließungen kommen wird. Eher stellt sich hier die Frage, inwieweit kleinflächige Lebensmittelanbieter zukunftsfähig sind, da sie der Erwartungshaltung der Konsumenten nur noch bedingt entsprechen können.

Aufgrund der mit der Schließung des SB-Warenhauses verbundenen erheblichen Reduzierung der regionalen Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg, wurde der Standort Ziegelstraße ausgewiesen, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit in der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen. Damit verbunden ist eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein.

Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg 2015 (EHK 2015) erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandschutz für das SB-Warenhaus auf der Grundlage der Baugenehmigung aus den Jahren 1993/1994 weiterhin besteht.

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. Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird.

Von Seiten der Landesdirektion Sachsen (LDS) wurde hier der Hinweis gegeben, dass die raumordnerischen Belange in den verbindlichen Bauleitplanungen abschließend geprüft werden.

Die 2. Änderung des FNP wurde am 16.08.2017 durch das Landratsamt Nord-sachsen (LRA NOS) genehmigt und am 29.09.2017 rechtswirksam.

Das Fachgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) 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 Zielstellungen, wie die Einhaltung des Integrations- sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich 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.

Bei vorliegender Planung wurde bisher weitestgehend davon ausgegangen, dass das SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark zwar Bestandsschutz auf der Grundlage der Baugenehmigung aus den Jahren 1993/1994 hat, eine Wiederbelebung des Standortes mit einer entsprechenden Einzelhandelseinrichtung allerdings eher unwahrscheinlich ist. Nun kündigte der Kaufland-Konzern an, die Altimmobilie für eine im April 2020 zu eröffnende Filiale zu nutzen. Seither laufen mehr oder weniger umfangreiche Werbeaktionen; mit der Renovierung des Gebäudes wurde begonnen.

Im Gutachten von DLP wird darauf hingewiesen, dass die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eilenburg gemäß des am 06.06.2016 durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes gesteuert werden sollte.

Es ist prinzipiell davon auszugehen, dass aus dem Gutachten von DLP, dass sich mit der Einhaltung der landesplanerischen Ziele für den neuen Standort Ziegelstraße auseinandersetzt, keine unmittelbaren Entscheidungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vorhaben ableiten lassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt nach wie vor das Baurecht. Im Zusammenhang mit dem im Gutachten gegebenen Hinweis auf mögliche „Funktionsstörungen der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche“ wird allerdings nicht gesagt, dass eine Umsetzung beider Vorhaben nicht möglich wäre. Es wird stattdessen eingeschätzt, dass in solch einem Fall negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

Die Auswirkungen der verschiedenen Szenarien sind im Gutachten beschrieben. Die Etablierung eines SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark würde sich vor allem negativ auf das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße und den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auswirken. SB-Warenhäuser haben typischerweise einen hohen Anteil an Non-Food-Sortimenten, die in Eilenburg überwiegend in der Innenstadt von kleinen Einzelhändlern angeboten werden.

Insofern werden die kleinen Innenstadthändler durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses viel stärker von Umsatzrückgängen betroffen sein als durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der Ziegelstraße. Die Ansiedlung von Kaufland hätte demnach nicht nur Auswirkungen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sondern auch auf den Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten, der für die Innenstadt prägend ist.

Zwei parallel betriebene große Vollversorger im Stadtteil Eilenburg-Ost könnten zu einer erheblichen Umverteilung von Umsätzen und zu Umsatzeinbußen bei den Bestandsbetrieben führen. Ob es infolgedessen tatsächlich zu Marktaustritten kommen wird, kann nicht vorausgesagt werden. Nach den Prognosen von DLP kann dies nicht ausgeschlossen werden. Allerdings werden Standortentscheidungen im Lebensmitteleinzelhandel teilweise nicht nur auf Grundlage kleinräumiger Marktanalysen und langfristiger Interessen getroffen, sondern können auch Teil einer übergeordneten Marktbesetzungsstrategie sein. Konkret kann dies bedeuten: Um dem Wettbewerber nicht das Feld zu überlassen, werden durchaus auch solche Standorte geschaffen, die rein ökonomisch betrachtet und auf den Einzelbetrieb bezogen zwar fragwürdig sind, im Sinne der Gesamtstrategie des dahinterstehenden Konzerns aber dennoch betrieben werden, in welcher Form und für welchen zeitlichen Rahmen auch immer. Die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarkts in gut erreichbarer und zentraler Stadtlage sollte nicht zu Gunsten der Ansiedlung eines SB-Warenhauses in einer peripheren (und nicht raumordnungskonformen) Stadtrandlage aufgegeben werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark“ stammt aus den 90er Jahren und wurde zum überwiegenden Teil umgesetzt. Eine Teilfläche wurde durch den BP Nr. 26 „Dienstleistungszentrum Schondorfer Mark“ ersetzt und für die verbleibende ungenutzte Restfläche die Satzung bereits aufgehoben.

Der VEP ist rechtsfehlerbehaftet. Die Stadt ist hier in der Pflicht, einen rechtsicheren Zustand herzustellen. Die Planung kann „geheilt“ werden, wenn es der städtebaulichen Entwicklungsplanung entspricht, was hier jedoch nicht der Fall ist. Damit ist der VEP aufzuheben.

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. Es ist vorgesehen, dass Mitte des Jahres die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP erfolgt und Ende des Jahres der VEP aufgehoben sein könnte.

Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren soll zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“ 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 zukünftig ein Gewerbegebiet, dass

aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird.

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, so dass diese erloschen ist.

Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots beschloss der Stadtrat am 02.09.2019 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans „Gewerbegebiet Schondorfer Mark“.

→ Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben an der Ziegelstraße damit gerecht.

Hinsichtlich einer möglichen Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarkts vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße sind max. Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2 % und damit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Marktanteilszuwächsen von unter 1 %-Punkt sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bei den Bei- und Randsortimenten zu erwarten. Marktseitig ist auch auszuschließen, dass sich ein zusätzlicher Bau- und Gartenmarkt in Eilenburg niederlassen wird. Vielmehr ist nur eine Verlagerung und Neuaufstellung des bestehenden Betreibers realistisch.

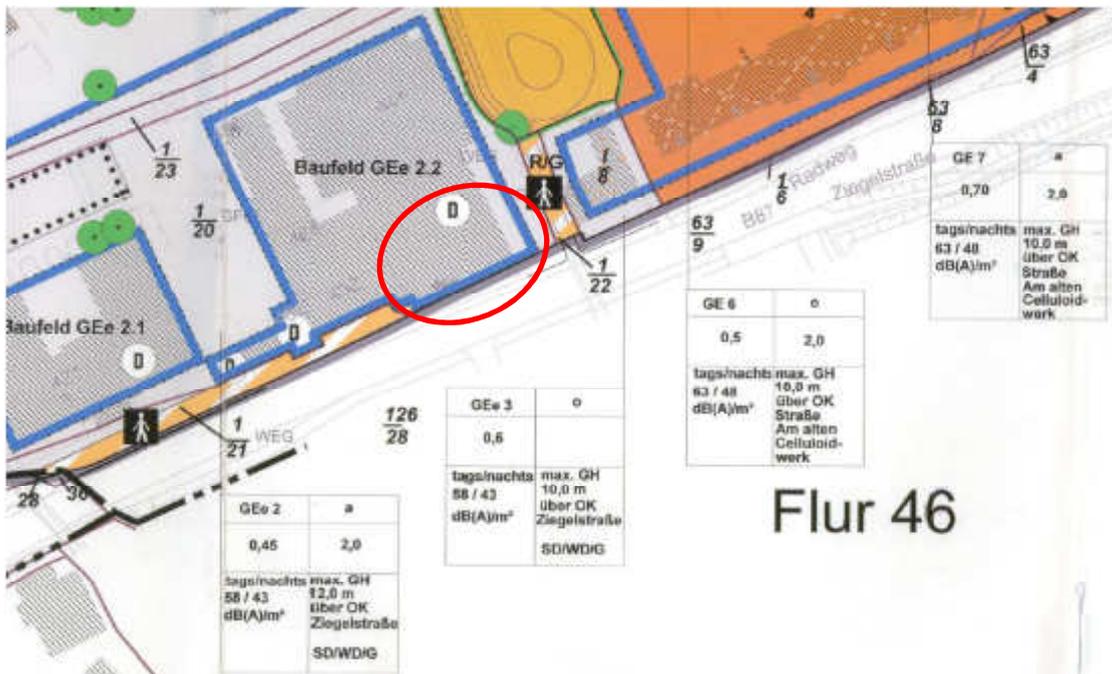
## **5.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde das Verfahren zur 2. Änderung des FNP durchgeführt. Gegenstand der Änderung war u.a. die Darstellung und Erweiterung der bisher als geplantes Mischgebiet dargestellten Fläche an der Ziegelstraße als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gebiet für großflächige Handelsbetriebe- ( $SO_{\text{Handel}}$ ) nach § 11 BauNVO. Im mittelbaren Zusammenhang steht die ebenfalls vorgenommene Änderung des bisher als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe dargestellten Gebietes an der Schondorfer Mark als geplante Gewerbefläche. Die 2. Änderung des FNP wurde durch das Landratsamt Nordsachsen unter der Registriernummer 110/04/2017, Aktenzeichen 2016-06160 genehmigt und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg und der Gemeinden Doberschütz, Jesewitz und Zscheplin Nr. 20 am 29.09.2017 rechtswirksam.

Da vorliegender Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ( $SO_{\text{Handel}}$ ) auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO ausweist, ist eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet gegeben.

### 5.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "Am ECW - Wasserturm" an den Geltungsbereich dieses B-Planes an. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wird dieser geändert, da die Straßenverkehrsfläche in das Baufeld des GEe 2.2 hineinragt und das Baufeld entsprechend verkleinert. Damit gehen den Flurstücken 1/38 und 1/42 der Flur 48, Gemarkung Eilenburg in relativ geringfügigem Maß bisher festgesetzte Gewerbeflächen verloren. Eine entsprechende Anpassung des B-Plans Nr. 21 erfolgt im Nachgang.



Auszug aus dem B-Plan Nr.21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“



Auszug aus dem B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

## 6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Übergangsbereich vom Stadtteil Eilenburg-Ost zur Innenstadt und ist ca. 48.510 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 126/63, das Flurstück 126/24, das Flurstück 126/25, das Flurstück 126/32, eine Teilfläche des Flurstücks 63/11, eine Teilfläche des Flurstücks 63/12, eine Teilfläche des Flurstücks 63/13, eine Teilfläche des Flurstücks 1/22, eine Teilfläche des Flurstücks 1/38, eine Teilfläche des Flurstücks 1/42 der Flur 46 in der Gemarkung Eilenburg.

Es wird im Norden durch den B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Am ECW-Wasserturm“ begrenzt, von dem eine untergeordnete Fläche mit der Verkehrsfläche des Kreisverkehrs überplant wird. Im Westen grenzt das Flurstück 126/59 an.

Im Süden berührt das Plangebiet die Flurstücke der Straße „Bartholomäusaue“ und im Osten schließen sich Restflächen des Flurstücks 126/58 und 126/24 an, die z.z. durch den SV Modellbau Kültzschau e.V. und durch die angrenzende Mountainbike-Strecke genutzt werden.

Übersichtsplan:



## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Für die Differenzierung und Feinsteuerung des Sondergebiets wurde dies in die Bereiche SO<sub>Handel</sub> 1 und SO<sub>Handel</sub> 2 aufgeteilt. Bei der Aufteilung und Festsetzung der Sortimente, der Betriebsformen und der Verkaufsflächenbeschränkungen in zwei Baufelder, wurde sich an der aktuellen Rechtsprechung orientiert.

Im Sondergebiet 1 (SO<sub>Handel</sub> 1) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zweckbestimmungen konzentrieren sich dabei auf Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels. Im SO<sub>Handel</sub> 1 sind nur maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der Eilenburger Liste zugelassen. Die Eilenburger Liste wurde im Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015) definiert.

Im Sondergebiet 2 (SO<sub>Handel</sub> 2) kann ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. In diesem Bereich sind maximal 12 % zentrenrelevanter Sortimente gemäß Eilenburger Liste zulässig.

Die genannten Verkaufsflächen sind für das Mittelzentrum Eilenburg verträgliche wirtschaftliche Größen. Die Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente resultiert aus den Ergebnissen des Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße vom 23.01.2018 (Anlage 4).

Es ist der planerische Wille der Stadt Eilenburg in den Teilflächen über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung nur eine Großbetriebsform des Einzelhandels und auch nur einen nichtzentrenrelevanten Fachmarkt als Bau- und Gartenfachmarkt zuzulassen. Es sollen hier nicht mehrere kleinere Märkte entstehen.

Das parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Neuaufstellung 2015) stellt die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit den o.g. Nutzungs- und Verkaufsflächenbeschränkungen als Ergänzungsstandort zum vorhandenen Gefüge der Zentralen Versorgungsbereiche und Nachversorgungslagen Eilenburgs klar. Positive Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen sind möglich.

Im Ergebnis des o.g. Fachgutachtens des Büro Dr. Lademann & Partner wurde die Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten grundsätzlich bestätigt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 BauNVO berücksichtigt. Mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird eine hohe Bebauungsdichte festgesetzt, um entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Als max. Gebäudehöhe wurde 12 m über der anliegenden Ziegelstraße zugelassen. Als Bezugshöhe wird die mittlere Bestandsstraßenhöhe von 101,0 m über DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) festgesetzt, das bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 113,0 m über DHHN 92 wäre zulässig. Diese orientiert sich am gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“.

Für technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Schornsteine oder Ähnliches, wurde von o.g. Beschränkung abweichend eine maximale Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt Ziegelstraße festgesetzt (siehe auch Punkt 7.7 Örtliche Bauvorschriften).

## **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

Im Westen wird die Lage der Baugrenzen durch den Verlauf der vorhandenen Abwasserleitung (Druckleitung) mit entsprechenden Schutzstreifen bestimmt.

Im Straßenbereich zur Ziegelstraße soll jeweils ein 5 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten um auch dort eine gewisse Pufferfläche als Grünstreifen zwischen Einkaufszentrum und Straße zu erhalten.

Im Süden und Osten wurden die Baugrenzen nach der geplanten Bebauung festgelegt.

## **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Planzeichnung sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) dargestellt.

Das GFL-Recht 1 wird für den Bestand einer Abwasserdruckleitung, für die auch eine Baulast eingetragen wurde, zugunsten der Grundstücke Kastanienallee 3 und 4, Flurstück 67/3 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg, in der Planzeichnung eingetragen.

Das GFL-Recht 2 dient der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitungen und wurde zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ im B-Plan festgesetzt.

## **7.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Süden des Plangebiets wurde eine private Grünfläche festgesetzt, eine öffentliche Nutzung ist damit ausgeschlossen. Innerhalb dieser Fläche werden die im Ergebnis des Umweltberichts durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen realisiert. Sie bietet außerdem die Möglichkeit der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens in naturnaher Bauweise. Ein solches ist zur Pufferung und gedrosselten Ableitung der Niederschlagswasser aus dem Plangebiet erforderlich.

Als naturnah wird ein Erdbecken angesehen, welches z.B. eine Rasenoberfläche erhält.

Nach Umweltbericht sollten die Böschungen und Böschungsoberkanten von dem Regenrückhaltebecken wie folgt baulich ausgeführt werden:

- Ausbildung der Böschungsfäche über dem Wasserstand ohne Befestigung oder mit Rasengittersteinen bis zu einem Böschungswinkel von maximal 1:3,
- Uferabschnitte mit einem Böschungswinkel größer 1:3 sind mit Gabionenkörben mit Natursteinfüllung auszubilden und auf eine Teilfläche von 50 % der Gesamtuferlänge zu beschränken; Einfriedung dieser Anlagen,
- durch geeignete bauliche Maßnahmen ist der Ablauf des Regenrückhaltebeckens in die Vorflut, entsprechend den Vorgaben des AZV „Mittlere Mulde“ auf 20 l/s zu drosseln.

Unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen. Als Maßnahme M 1 wurde auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die vorhandene Kiesablagerung im südlichen Teil des Geltungsbereiches dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten ist. Diese Festsetzung resultiert aus der im südlichen Planungsraum nachgewiesenen Zauneidechse. Dabei wird der derzeitige Zustand der Kiesablagerung einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung als Optimalhabitat, insbesondere für die Gelege der Zauneidechse, langfristig gesichert.

Bei der Berechnung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde von einer maximal zu überbauende Grundfläche von 30.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Im Plangebiet sind 33.430 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergeben sich 26.744 m<sup>2</sup> maximal zu befestigende Fläche, womit die Annahmen bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterschritten werden.

Des Weiteren wurden im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Maßnahme M 3 und M 4 festgesetzt.

Die Maßnahme M 3 beinhaltet die Aufstellung bzw. Anbringung von insgesamt 8 Nist- bzw. Flachkästen für Fledermäuse, Stare, Kohlmeisen und Blaumeisen. Diese sind jeweils vor Beginn von Baumfällarbeiten aufzustellen.

Die Maßnahme M 4 soll den Lebensraum der im Maßnahmenbereich 1 nachgewiesenen Zauneidechsen zusätzlich verbessern. Dazu sollen die dargestellten Flächen von Bewuchs freigehalten werden und Unterschlupfmöglichkeiten durch

die Anlage von Steinrücken und Totholzhaufen geschaffen werden. Die ausführlichen Begründungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der Basis des Umweltberichtes wurde unter Punkt 1.8 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 10 geschaffene Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (Maßnahme M 2). Damit soll eine Durchgrünung des Baugebietes und eine Verringerung der Oberflächenaufheizung in den Sommermonaten erreicht werden. Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen des Sondergebietes haben nicht nur eine Klimaausgleichsfunktion, sondern dienen auch als Habitatslement. Die im Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit nachgewiesene Breitflügelfledermaus ist durchaus in der Lage, solche Grünstrukturen auf beleuchteten und befestigten Flächen als Jagdrevier zu nutzen. Diese Pflanzmaßnahmen sind zeitlich gestaffelt und bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der jeweiligen Stellplätze fertig zu stellen.

Des Weiteren sind die Bäume am nordöstlichen Plangebietsrand zu erhalten. Die ausführliche Begründung zu diesen Maßnahmen ist ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

Als Maßnahme M5 wurde im B-Plan festgesetzt, dass auf einer Fläche von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> innerhalb der Ausgleichsflächen A 11 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet " Am Schanzberg" (Flurstücke 138/2 und 140/1 der Flur 2 in der Gemarkung Kospa-Pressen) die Aufforstung entsprechend der Textfestsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 zu erfolgen hat.

Die Textfestsetzung Nr. 5.1 und 5.2 aus dem Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet "Am Schanzberg" wurden als Textfestsetzung Nr. 1.8 - Maßnahme M 5 in den B-Plan Nr. 42 übernommen. Die in nachfolgender Pflanzliste enthaltene Pflanzenauswahl ist zu beachten:

### **PFLANZLISTE**

**der zugelassenen Arten zur Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche A 11, Fläche A12, Fläche A13**

<b>Artenliste 1: Anlage des Naturnahen Waldes</b>	<b>Artenliste 2: (Waldrandarten)</b>
Acer campestre/ Feldahorn	Acer campestre/ Feldahorn
Acer platanoides/ Spitzahorn	Carpinus betulus/ Hainbuche
Acer pseudoplatanus/ Bergahorn	Crataegus monogyna/ Weißdorn
Alnus glutinosa/ Schwarzerle	Salix caprea/ Salweide
Carpinus betulus/ Hainbuche	Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel
Fagus sylvatica/ Rotbuche	Corylus avellana/ Hasel
Fraxinus excelsior/ Gemeine Esche*	Sambucus nigra/ Schwarzer Hollunder

Prunus avium/ Vogelkirsche	Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball
Prunus padus/ Traubenkirsche	Lonicera xylosteum/ Rote Heckenkirsche
Quercus petraea/ Traubeneiche	Prunus spinosa / Schlehe
Quercus robur/ Stieleiche	Rosa canina/ Hundsrose
Tilia platyphyllos/ Winterlinde	Taxus baccata/ Eibe
Ulmus laevis/ Flatterulme	Hedera helix/ Efeu
Ulmus minor/ Feldulme	Rubus idaeus/ Himbeere
	Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen
Vorwaldarten (Pionierbaumarten)	
Betulus pendula/ Hängebirke	
Populus tremula/ Zitterpappel	
Populus nigra/ Schwarzpappel	
Salix caprea/ Salweide	
<b>Artenliste 3 ( Krautzone des Waldes)</b>	<b>Artenliste 4 (Heckenanpflanzung)</b>
In diesem Bereich ist der Sukzession ein großer Spielraum zu geben. Äußere Teilbereiche können zum Schutz vor euthraphenten, nitrophilen Arten mit einer Landschaftsrasenansaat angesät werden.	Heister:
	Carpinus betulus/ Hainbuche
	Crataegus monogyna/ Weißdorn
	Sambucus nigra/ Schwarzer Hollunder
	Rosa canina/ Hundsrose
	Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel
	Prunus spinosa / Schlehe
	Überhälter
	Hochstämme von alten Apfelsorten (z.B. roter Boskoop)

\* Auf Hinweis der Unteren Forstbehörde soll die Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) aufgrund des zwischenzeitlich aufgetretenen Eschentriebsterbens nicht verwendet werden.

Die Maßnahmen zur Ersatzaufforstung sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zur korrekten Zuordnung der Ausgleichsfläche wurde der Geltungsbereich 2 mit der Darstellung der Aufforstungsfläche (Maßnahme M 5) in die Planzeichnung aufgenommen und ist damit Bestandteil dieses B-Plans.

Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von zwei Jahren nach der Waldumwandlungsgenehmigung durchzuführen.

Der Antrag auf Waldumwandlung wird nach Satzungsbeschluss gestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt die konkrete Abstimmung über den Inhalt und Umfang der Realisierung der Maßnahme.

## **7.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde dahingehend eingeschränkt, dass nur Anlagen für Firmen zulässig sind, die am Standort auch entsprechende Leistungen anbieten. Damit sollen Fremdwerbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Werbeanlagen sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Des Weiteren wurde eine maximale Höhe von 20 m über der anliegenden Ziegelstraße (Bezugsstraßenhöhe siehe 7.2) für einzelnstehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylone, zugelassen. Diese Höhenbeschränkung wurde entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "ECW - Wasserturm" vorgenommen.

## **8. Umweltprüfung – Umweltbericht**

Eine quantitative Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen über die Fläche ist nicht erforderlich, da der Flächenverlust eine wieder zur Bebauung vorgesehene Konversionsfläche betrifft und der Flächenverlust daher keinen Eingriffstatbestand darstellt.

Durch die Größe des Vorhabens und die, besonders durch den Nachweis von Zauneidechsen als streng geschützte Tierart betroffenen Artenschutzrechtlichen Belange war im Zuge der Planung trotz der Inanspruchnahme siedlungsnaher Konversationsflächen zu prüfen, ob erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt oder Schutzgüter von Natur und Landschaft zu besorgen sind.

In diesem Zuge wurden drei Teilplanungen durchgeführt. Ein Artenschutzgutachten zur Ermittlung der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten wurde ab September 2015 erarbeitet.

Eine nach BauGB notwendige Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Trägerbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt. Aus dieser UV-Vorprüfung wurde der vorliegende Umweltbericht mit Grünordnungsplan erarbeitet.

Folgende Schutzgüter können vom Vorhaben erheblich betroffen sein:

- Boden, Grundwasser, durch Stoffeintrag oder Mobilisierung vorhandener Schadstoffe,
- Oberflächenwasser, durch beschleunigten Niederschlagsabfluss,
- Arten und Lebensräume, Beseitigung von Gehölzen und Sukzessionsflächen als Lebensraum, vor allem der Zauneidechse und Nutzern von Baumhöhlen,
- Arten und Lebensräume durch Fallenwirkung an Gräben, Rohren, Schächten, vor allem für Reptilien.

Die im Zuge der Planung sich ergebenden 6 Konflikte können durch geeignete Maßnahmen zum überwiegenden Teil vermieden werden.

Die unvermeidbaren Konflikte, wie der Lebensraumverlust für die Zauneidechse, Fledermäuse und baumbewohnende Vögel, werden durch Maßnahmen des Ersatzes von Lebensräumen, Niststätten und Gehölzen sowie durch die Aufwertung

von Biotopflächen und der dauerhaften Sicherung von Lebensraumstrukturen ausgeglichen. Dabei werden vor allem:

- Baumpflanzungen im Sondergebiet,
- Ersatzhöhlen als Nist- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und für Fledermäuse,
- Aufwertung und dauerhaften Sicherung von Lebensräumen für Reptilien, hier vor allem der Zauneidechse festgesetzt. Dabei ist die entgegen der bisherigen Lebensraumdynamik im Gebiet der dauerhafte Erhalt von Offenflächen durch die Maßnahmen M 1 und M 4 innerhalb der Sukzessionsflächen als Habitatvoraussetzung für die Besiedlung durch Zauneidechsen sichergestellt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung (V 1 bis V 7, siehe Hinweise 3.7 auf der Planzeichnung und Umweltbericht 8.1) und zum Lebensraumersatz ist der Eingriff durch das Vorhaben vollständig zu kompensieren.

Der Umweltbericht ist Anlage 1 zur Begründung.

## **9. Immissionsschutz – Lärm**

### Auswirkungen durch das Planvorhaben:

Zur Abschätzung von eventuellen Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen im Zuge der Ansiedlung des Sondergebietes Handel wurde die Schalltechnische Voruntersuchung vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz (Nr. 18515 vom 31.12.2016 /17/) durchgeführt.

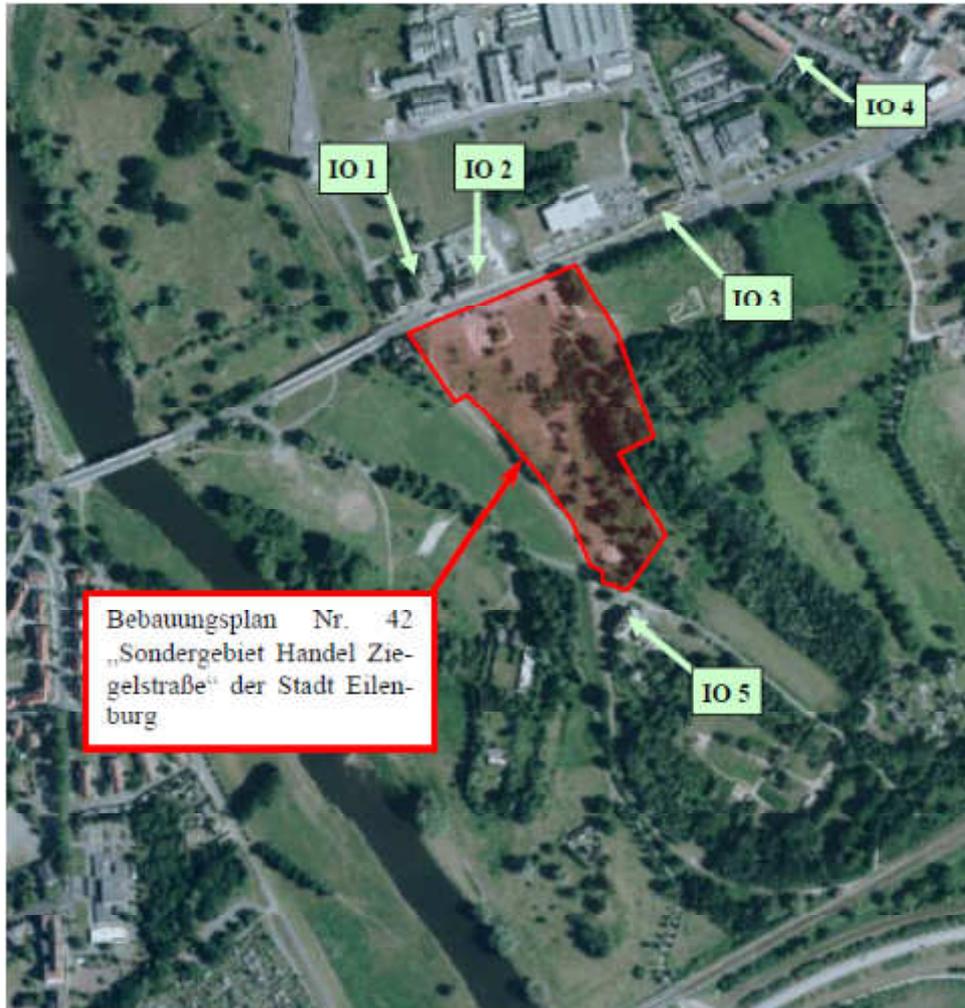
Darin wurden die schalltechnischen Randbedingungen hinsichtlich der Gebiets-einstufung der maßgeblichen Immissionsorte, der plangebenden Geräusch-Vorbelastung durch das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 21 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am Wasserturm“, der tatsächlichen Geräusch-Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen im Umfeld und die daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile für das neue Planvorhaben bestimmt.

Das Plangebiet wurde im Zuge der weiteren Planfortschreibung in 2 Flächen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Zulässigkeiten aufgeteilt (Sondergebiet Handel 1 und Sondergebiet Handel 2).

Diese Aufteilung erforderte, dass den jeweiligen Flächen Emissionskontingente entsprechend DIN 45691 /9/ zugeordnet werden mussten, um eine im immissionsschutzrechtlichen Sinn gleichberechtigte Nutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde durch das oben genannte Büro Förster & Wolgast die Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ (Gutachten Nr. 11718) vom 15.02.2018 erstellt. Im Ergebnis dieser Prognose wurden für das Sondergebiet Handel 1 und das Sondergebiet Handel 2 maximal zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und gebietsbezogen textlich festgesetzt. Dabei sind je nach Richtungssektor (Sektor A, B oder C) verschiedene Zusatzkontingente möglich, die ebenfalls planungsrechtlich festgesetzt wurden.

Es wurden folgende Immissionsorte in der Nachbarschaft betrachtet:

IO 1	Ziegelstraße 2 (West)	Schutzanspruch Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
IO 2	Ziegelstraße 2 (Ost)	Schutzanspruch Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
IO 3	Ziegelstraße 10	Schutzanspruch Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
IO 4	Lossastraße 5	Schutzanspruch allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
IO 5	Kastanienallee 3	Schutzanspruch Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Durch Änderung (Verkleinerung) des Geltungsbereiches und aufgrund von Hinweisen des Landratsamtes Nordsachsen zur Geräuschvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde die Schallimmissionsprognose überarbeitet. Die im Ergebnis der Neufassung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus Hartmannsdorf vom 17.08.2018 (siehe Anlage 2 zur Begründung) ermittelten maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tages- und Nachtzeitraum einschließlich der Zusatzkontingente wurden in den B-Plan übernommen.

Zu den o.g. Immissionsorten wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Immissionskontingente ermittelt:

Aus der Schallimmissionsprognose vom 17.08.2018, Anlage 2:

Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  für die maßgeblichen Immissionsorte  $j$  in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg bei Ansatz der Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  für die verschiedenen Teilflächen  $i$  sowie der verfügbaren Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus,i}$  für bestimmte Richtungssektoren gemäß Anstrich (1) von Punkt 7

- Angaben tags/nachts in dB(A) -

IO-Nr.	Teilfläche i / Immissionsort j	SO <sub>Handel 1</sub>		SO <sub>Handel 2</sub>		SUMME	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	1 Ziegelstraße 2 (West)	<b>63,7</b>	<b>49,6</b>	<b>57,3</b>	<b>39,3</b>	<b>64,6</b>	<b>50,0</b>
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	<b>63,6</b>	<b>49,6</b>	<b>57,2</b>	<b>39,2</b>	<b>64,5</b>	<b>50,0</b>
3	Ziegelstraße 10	<b>50,5</b>	<b>37,5</b>	<b>51,5</b>	<b>34,4</b>	<b>54,0</b>	<b>39,2</b>
4	Lossastraße 5	<b>44,2</b>	<b>31,2</b>	<b>44,9</b>	<b>27,9</b>	<b>47,6</b>	<b>32,9</b>
5	Kastanienallee 3	<b>49,8</b>	<b>42,8</b>	<b>52,2</b>	<b>41,2</b>	<b>54,2</b>	<b>45,1</b>

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen wurde für den Immissionsort IO 4 (Lossastraße 5) angemerkt, dass dieser im Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt wurde. Gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 soll im Nachtzeitraum ein schalltechnischer Orientierungswert nachts von 40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden. Aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ der Stadt Eilenburg wurde ein höherer Wert von 41 dB(A) für den Immissionsort IO 4 festgesetzt. Im Rahmen des nunmehr vorliegenden B-Plans „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ wurde ein Planwert von 34 dB(A) betrachtet, der in Anlehnung an Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm bestimmt wurde. Danach wirkt eine Anlage in der Regel nicht relevant auf einen Immissionsort ein, wenn die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Eine Betrachtung der Vorbelastung (hier B-Plan Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“) erfolgte aufgrund dessen nicht. Dieser Vorgehensweise konnte aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gefolgt werden.

Durch die geplanten Emissionskontingente im BP „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ ergibt sich am IO 4 eine Zusatzbelastung von 33 dB(A). In Summation mit der Vorbelastung von 41 dB(A) ergibt sich am Immissionsort IO 4 nun ein

Beurteilungspegel von 42 dB(A). Gemäß den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm und den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind im allgemeinen Wohngebiet nachts 40 dB(A) nicht zu überschreiten. Vom Planungsträger sind höhere Werte (jedoch max. die Werte für Mischgebiete) zulässig, wenn diese das Ergebnis einer sach- und fachgerechten Abwägung sind.

Daraufhin wurde für den Immissionsort IO 4 (Lossastraße 5) der für das Wohnhaus erforderliche Schutzanspruch wie folgt betrachtet:

Bereits bei der Überplanung des ehemaligen ECW-Geländes war die Maximierung des Anteils der nicht eingeschränkten Industrieflächen sowie weiterer eingeschränkter Industrieflächen unter Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung und dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme grundlegende Zielstellung. In von Lärm vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage können in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Ein Überschreiten der Orientierungswerte ist dann in vielen Fällen nicht zu vermeiden.

Entsprechend Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm gilt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen allerdings nicht überschritten werden...“

Aufgrund dieses Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und der historischen Situation des Standortes wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 am Immissionsort Lossastraße 5 von einem Mischgebiet ausgegangen, dessen Orientierungswerten tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen dem Mittelwert zwischen Gewerbe- und Wohngebiet. Da die erforderlichen Abstände des geplanten GI/GE zum schutzbedürftigen Wohngebiet nicht eingehalten werden konnten, musste dieses in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen untergliedert werden, es erfolgten Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Am IO 4 wurden somit die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts ermittelt. Diese Pegel wurden als Vorbelastung für die schallimmissionschutzrechtliche Beurteilung des B-Plans Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ zugrunde gelegt.

Auch hier grenzen ein gewerblich genutztes und ein zum Wohnen dienendes Gebiet aneinander.

Analog den Festlegungen zum B-Plan Nr. 21 ist es gemäß Ziff. 6.7 TA Lärm auch hier zulässig, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete (IO 4) auf geeignete Zwischenwerte anzuheben, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. In Summation mit der Vorbelastung von 41 dB(A) und der Zusatzbelastung durch den B-Plan „Son-

dergebiet Handel Ziegelstraße“ von 33 dB(A) ergibt sich am IO 4 nachts ein Beurteilungspegel von 42 dB(A). Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird damit um 2 dB(A) überschritten, der maximal zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird allerdings um 3 dB(A) unterschritten. Die planungsrechtlich zulässigen Immissionsanteile sind für konkret geplante Gewerbeansiedlungen auf den Teilflächen des B-Plans „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ mit detaillierten Schallimmissionsprognosen - unter Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik - nachzuweisen. Die oben genannte DIN-Norm (DIN 45691) ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen. Zur Nachweisführung über die Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im B-Plan-Gebiet aus schalltechnischer Sicht, sind die Ausführungen unter Nr. 8 der Schallimmissionsprognose vom 17.08.2018 zu beachten.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen wurde für den Immissionsort IO 5 – Kastanienallee 3 folgendes angemerkt. Für den IO 5 wurde als Vorbelastung die Schießanlage Eilenburg tags mit einem Immissionswert von 60 dB(A) berücksichtigt. Der genehmigte B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ wurde aufgrund der Entfernung nicht betrachtet. In Anlehnung an Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm wurde für den B-Plan Nr. 42 am IO 5 tags ein Planwert von 54 dB(A) betrachtet. Danach wirkt eine Anlage in der Regel nicht relevant auf einen Immissionsort ein, wenn die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde war diese Betrachtung nicht ausreichend.

Von Amts wegen wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde eine Betrachtung der Vorbelastung durch den genehmigten B-Plans Nr. 21 vorgenommen. Im Ergebnis wurden Beurteilungspegel am IO 5 von 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts ermittelt. In Summation der Vorbelastung durch die Schießanlage Eilenburg [60 dB(A)], den BP Nr. 21 der Stadt Eilenburg [52 dB(A)] und der Zusatzbelastung durch den BP „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ [54 dB(A)] hätte sich im Tagzeitraum am Immissionsort IO 5 ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) ergeben und damit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 2 dB.

Im Rahmen der Abwägung wurde für den Immissionsort IO 5 (Kastanienallee 3) der für das Wohnhaus erforderliche Schutzanspruch wie folgt betrachtet:

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde hätte die schallschutztechnische Untersuchung dahingehend überarbeitet werden müssen, dass das für den Sektor A bisher festgesetzte Zusatzkontingent von bisher 2 dB(A) auf 1 dB(A) herabgesetzt wird, um am o.g. Immissionsort den Orientierungswert vom 60 dB(A) tags einhalten zu können.

Unter Berücksichtigung, dass der Eilenburger Schützenverein 1990 e.V. seine Trainingszeiten stark reduziert hat, so dass die wöchentliche Belastung weit von der ursprünglichen Nutzung in den 90er Jahren entfernt ist und laut Aussage des Vereinsvorsitzenden die Anlage nur noch zu einem Fünftel ausgelastet wird, ist

davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Immissionsort IO5 prinzipiell nicht mehr erreicht wird.

Auch mit der beabsichtigten Ausrichtung der Baukörper innerhalb des Sondergebiets Handel können abschirmende Wirkungen in südlicher Richtung und somit zusätzliche Lärmreduzierungen erzielt werden.

Außerdem ist zu bedenken, dass es sich beim Wohnhaus Kastanienallee 3 um ein im Außenbereich gelegenes Wohnhaus handelt, das zuletzt 1999 bewohnt wurde und nun seit mehreren Jahren umgebaut wird.

Es wurde aus o.g. Gründen eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 17.08.2018 als nicht erforderlich erachtet. An den Festsetzungen des B-Plans wurde festgehalten.

#### Einwirkungen auf den Vorhabenstandort:

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet Handel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei kommen z.B. Büroräume als schützenswerte Nutzungen in Betracht. Für das Sondergebiet kann aufgrund der Nutzung der Schutzanspruch für ein Gewerbegebiet angenommen werden.

Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung. Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen folgende schalltechnische Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden:

tags:	65 dB(A)
nachts:	55 dB(A) (Verkehrslärm)
nachts:	50 dB(A)

Von Amts wegen wurde vom Landratsamt Nordsachsen eine überschlägige Berechnung der vom B-Plan Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ der Stadt Eilenburg auf den B-Plan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ einwirkenden Geräusche erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Nähere Betrachtungen der schützenswerten Nutzungen im B-Plangebiet können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da nach derzeitigem Kenntnisstand konkrete Standorte der schützenswerten Nutzungen nicht bekannt sind.

#### Verkehrslärm:

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt durch einen Kreisverkehr. Mit dem geplanten Ausbau der K 7442 und dem Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ziegelstraße/E-Center/Autowelt und damit einhergehenden Anpassungen der Straßenachsen und Fahrbahnränder handelt es sich für das gesamte Untersuchungsgebiet um einen sogenannten „erheblichen baulichen Eingriff“ im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie '97, dessen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen des - Schalltechnischen Gutachtens zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt“ im Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg – vom 23.02.2018 untersucht wurden. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bestehen nur dann, wenn der Beurteilungspegel an einem schutzwürdigen Gebäude oder in einem Außenwohnbereich die gebietsbezogenen Immissionsgrenz-

werte nach § 2 (1) der 16. BImSchV überschreitet bzw. wenn ein Schwellenpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. sogar überschritten wird.

Im Ergebnis der o.g. Untersuchungen wurde festgestellt, dass für keinen der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt ein Rechtsanspruch auf die Planung und Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten des Landratsamtes Nordsachsen darauf hingewiesen, dass der DTV (Kfz/24 h) zu gering bemessen wurde. Im Gutachten wurde ein DTV von 10.520 angenommen, welcher auf einer Verkehrszählung des Landratsamtes Nordsachsen vom 02.02.2016 beruht. Es liegen mittlerweile höhere Verkehrsdaten vor (16.01.2018: 14.162 Kfz/24 h, 17.01.2018: 13.971 Kfz/24 h, 18.01.2018: 13.081 Kfz/24 h). Der höhere DTV führt in einer Entfernung von 20 m zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von ca. 2 dB. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Berechnung der höhere DTV angenommen werden sollte, da die Werte von 2016 nicht mehr repräsentativ sind.

Im o.g. Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Förster & Wolgast zum geplanten Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt vom 23.02.2018 sind in Tabelle 5 die prognostischen Verkehrsmengen ohne Ausbau (Nullfall) und mit Ausbau (Planfall) aufgeführt. Die projektbezogenen Ausgangsdaten wurden dem Verkehrskonzept von EIBS entnommen und auf die schalltechnischen Eingangsparameter umgerechnet. Sie liegen in der gleichen Größenordnung wie das Zählergebnis der vom Landratsamt am 02.02.2016 durchgeführten Verkehrszählung an der K 7442.

Im Vergleich der berechneten Beurteilungspegel an der nördlich des geplanten Kreisverkehrs angrenzenden Bebauung im Gewerbegebiet Ziegelstraße ohne und mit Ausbau der K 7442 findet eine Zunahme der Straßenverkehrsgeräusche um bis zu 1,9 dB statt. Da aber das Beurteilungskriterium der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV von 70/60 dB(A) tags/nachts noch um mehr als 2 dB zur Tageszeit und um mehr als 1 dB zur Nachtzeit unterschritten wird, besteht für die Bebauung im Gewerbegebiet an der Ziegelstraße kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Die im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens vom Landratsamt Nordsachsen durchgeführte erneute Verkehrszählung vom 16.01.2018 lag dem Gutachter zum damaligen Zeitpunkt nicht vor. Das Zählergebnis weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14.162 Kfz/d auf, welche um 2.591 Kfz/d höher liegt als die der Verkehrszählung vom 02.02.2016.

Abgesehen davon, dass beide Verkehrszählungen nur Kurzzeitmessungen sind und von den tatsächlichen durchschnittlichen jährlichen Verkehrsmengen erheblich abweichen können, ergeben sich dennoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens vom 23.02.2018.

Unter Beibehaltung der projektbezogenen DTV für den Planfall von 15.840 Kfz/d und mit dem nunmehr um 2.591 Kfz/d höheren DTV im Nullfall verringert sich lediglich das Maß der Zunahme der Lärmbelastung von bisher 1,9 dB auf nur noch 0,9 dB (vgl. Unterlage 17.1.1.2, Tabelle 8, Spalten Pegeldifferenz).

Selbst bei einer unterstellten Erhöhung der Verkehrsmengen im Nullfall und im Planfall um die gleiche Anzahl von 2.591 Kfz wird das Beurteilungskriterium von 70/60 dB(A) tags/nachts zwar ausgeschöpft, aber nicht überschritten.

Demzufolge besteht für die dem geplanten Kreisverkehr benachbarte Bebauung im Gewerbegebiet an der Ziegelstraße auch mit den höheren Verkehrsmengen auf der K 7442 kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

## **10. Bodenschutz/Abfallrecht**

Zum Schutz des Bodens sind auf der Planzeichnung unter Punkt 4 entsprechende Hinweise angeführt, welche bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind. Weiterhin sind die unter Punkt 3.4 –Altlasten beschriebenen Hinweise zu beachten.

## **11. Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ziegelstraße, die als Kreisstraße 7442 eine gute Verkehrsanbindung darstellt.

Für die Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort wurden parallel zum Planverfahren mehrere Varianten zur Anbindung untersucht. Als verkehrssicherste Lösung wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt.

Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten.

Die Flurstücke 1/54 der Flur 48, Gemarkung Eilenburg (Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG) und 1/8 der Flur 48, Gemarkung Eilenburg sollen zukünftig eine öffentliche Anbindung an den Kreisverkehr erhalten. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“. Der B-Plan muss zeitnah geändert werden. Für die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche ist Grunderwerb zu tätigen.

Die vorhandene Zufahrt zu den durch den Modellbauverein und den Mountain-bike-Verein genutzten, im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen wird durch eine noch einzutragende Grunddienstbarkeit auch zukünftig gewährleistet.

Des Weiteren befindet sich beidseitig der Ziegelstraße innerhalb des Plangebiets zwei Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die Lage wurde im Zuge der neuen Verkehrsplanung angepasst. Eine Anbindung des künftigen Einzelhandelsstandortes an den ÖPNV ist damit gesichert.

Beidseitig der Ziegelstraße (K 7442) sind Radwege vorhanden, über die der Standort gut erreicht werden kann.

## **12. Technische Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasser:

In der Ziegelstraße liegen zwei vorhandene Trinkwasserleitungen mit Nennweiten von DN 200. Über diese kann das Plangebiet nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger-Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen erschlossen werden.

### Löschwasser:

Für ein Sondergebiet ist in Anlehnung an eine Gewerbefläche, eine Löschwassermenge im Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden notwendig. Auf der nördlichen Straßenseite der Ziegelstraße im Fußwegbereich (Nordostseite des geplanten Kreisels) befindet sich ein Unterflurhydrant (UFH 80), welcher nach einer Ausflussmessung am 21.11.2017 eine Löschwassermenge von 127,9 m<sup>3</sup>/h (2131 l/min) über zwei Stunden zur Verfügung stellen kann. Die Löschwasserversorgung ist somit für das Plangebiet gesichert.

### Schmutzwasser:

Das Vorhabengebiet kann über das Netz des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) abwasserseitig erschlossen werden.

Detaillierte Planungen sind mit dem AZV „Mittlere Mulde“ abzustimmen.

### Regenwasser:

Eine vorzugsweise vorzunehmende örtliche Regenwasserversickerung ist aufgrund der Baugrundbeschaffenheit sowie eine ungedrosselte Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in umliegende Abwassernetze technisch nicht möglich. Die Durchflussmenge ist in Abstimmung mit dem AZV „Mittlere Mulde“ prinzipiell auf 20 l/sec beschränkt. Die erforderliche Zwischenspeicherung kann z.B. mittels Stauraumkanal oder Regenrückhaltebecken erfolgen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens möglich.

Als örtlicher Vorfluter steht entsprechend der Angaben des AZV der Schacht R 1.2 (in der Nähe des Wasserturms auf der Nordseite der Ziegelstraße) zur

Verfügung. Dort ist die Einleitung größtmöglicher Niederschlagsmengen möglich. Die Weiterleitung erfolgt in den Kältzschauder Sammler und von dort zur Mulde.

Eine andere Möglichkeit besteht in der Direkteinleitung in die Mulde.

#### Elektroenergie:

Nach Angaben der MITNETZ Strom verlief südlich des Plangebiets eine Mittelspannungsleitung, die zwischenzeitlich in das Straßenflurstück der Ziegelstraße und in den Deichverteidigungsweg umverlegt wurde. Von Seiten der MITNETZ Strom bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Versorgung des Plangebiets durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH ist grundsätzlich möglich. Dazu sind entsprechende Vereinbarungen zwischen Investor und den Stadtwerken abzuschließen.

Die im südlichen Plangebiet gelegenen Elt-Anlagen der Stadtwerke Eilenburg GmbH sind mit Grunddienstbarkeiten gesichert.

#### Telekommunikation:

Nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH liegen im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Lediglich auf der Nordseite der Ziegelstraße befinden sich Leitungen der Telekom. Diese werden durch die Geltungsbereichserweiterung im Norden und durch die Aufnahme des Kreisverkehrs berührt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz möglich sind. Falls die im Planbereich liegenden Trassen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Wenn Interesse an der Errichtung eines Telekommunikationsanschlusses besteht, ist dieser über einen gesonderten Auftrag zu beantragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Anlagen der Telekom vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Vor Baubeginn sollte mindestens 4 Monate vorher Kontakt mit der Telekom aufgenommen werden, um alle erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Auf den Kostenerstattungsanspruch für den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationslinien nach TKG § 75 bzw. nach dem Verursacherprinzip wird hingewiesen.

#### Sonstige Medienträger:

Im Planbereich befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und enviaTEL GmbH.

Im Planbereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG in Bestand und Planung.

Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft der Stadtwerke Eilenburg GmbH für die Medien Gas und Fernwärme keine Versorgungsleitungen vorhanden.

### **13. Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	48.510 m <sup>2</sup>
davon Sondergebiet - Handel	33.430 m <sup>2</sup>
Grünfläche	10.805 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	4.275 m <sup>2</sup>

### **14. Rechtsgrundlagen**

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), in der  
derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der  
derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), in  
der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der  
derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 09.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009  
(BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit  
gültigen Fassung

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)  
vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)

Eilenburg, 27.09.2019 mit Ergänzungen vom 15.11.2019

erarbeitet: Frau Sawatzki  
IBS GmbH  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz

in Zusammenarbeit mit  
der Stadtverwaltung Eilenburg