

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 025/FB4/2018/5



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	13.08.2018	nicht öffentlich
Bauausschuss	15.10.2018	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.11.2018	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Billigung und Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ vom 24.10.2018 (Anlage 1) einschließlich Begründung vom 24.10.2018 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:****Zum bisherigen Verfahren**

Die öffentliche Auslegung 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 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Öffentlichkeit wurden u.a. Schallimmissionsprognosen erstellt sowie die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung geprüft.

Von August 2016 bis Januar 2018 erfolgte u.a. für den Bereich des geplanten Sondergebietes Handel Ziegelstraße die 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Auf der Basis des Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018 und durch die rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die Landesdirektion Sachsen (Schreiben vom 31.01.2018) festgestellt, dass ein Raumordnungsverfahren für die geplanten Vorhaben nicht erforderlich ist und dass die Raumverträglichkeit der Planung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans hinreichend geprüft werden kann.

Die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs vom 26.02.2018 fand vom 07.05. bis 07.06.2018 statt.

Im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nun festgestellt, dass sich ca. 1.400 m<sup>2</sup> **Waldfläche** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Für die im B-Plan gelegenen Waldflächen sowie die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Abstandsflächen kann im Rahmen des B-Plan-Verfahrens mittels einer Waldumwandlungserklärung (WUE) für die betroffenen Flächen (Baufeld für den Bau- und Gartenfachmarkt – SOH 2) Planungssicherheit hergestellt werden. Voraussetzung für die Erteilung der WUE ist, 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 auch die Umwandlung der außerhalb liegenden Flächen für die Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 25 (3) SächsWaldG erforderlich. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Flächen zu erweitern. Für insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Waldfläche ist eine Ersatzaufforstung für die zu fällenden Waldflächen erforderlich. Diese soll innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg“ entsprechend festgesetzten Aufforstungsfläche A 11 auf dem Flurstück 138/2, Flur 2, Gemarkung Kospa-Pressen erfolgen. Der Antrag auf Waldumwandlung wird nach Satzungsbeschluss gestellt.

Der B-Plan-Entwurf wurde daraufhin wie folgt überarbeitet:

**Planzeichnung:**

→ Der Geltungsbereich wurde hinsichtlich der Einbeziehung der gesetzlich geforderten Wald-Abstandsflächen erweitert. Diese werden als Grünflächen dargestellt.

→ Unter Punkt 1.8 wird textlich festgesetzt, dass o.g. Ausgleichsflächen für den Ersatzwald genutzt werden sollen (Ausgleichsfestsetzung)

→ Auf der Planzeichnung wird die Fläche der Ersatzaufforstung als Geltungsbereich 2 des B-Plans dargestellt.

**Begründung:**

→ Ergänzung von Informationen aus den Stellungnahmen der Behörden (Waldfeststellung im Geltungsbereich)

Außerdem wurde die Schallimmissionsprognose vom 15.02.2018 aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs (Ausgliederung des Zufahrtsweges zur Hochwasserschutzanlage aus dem Geltungsbereich des B-Plans war bereits Bestandteil der o.g. erneuten öffentlichen Auslegung) überarbeitet. Aufgrund der Verkleinerung der Sondergebietsfläche SOH 1 wirkt sich dies hinsichtlich der Belastung an den zu betrachtenden Immissionsorten günstiger aus, so dass im Ergebnis dieser Untersuchungen Zusatzkontingente geringfügig erhöht werden konnten. Entsprechend wurden unter Punkt 1.7 die textlichen Festsetzungen überarbeitet.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs hinsichtlich der Waldabstandsflächen erfordert keine Überarbeitung der Schallprognose, da sich an der Sondergebietsfläche keine Änderungen ergeben.

Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde unabhängig von o.g. neuen Erkenntnissen fortgeschrieben und erhält deshalb das Datum 24.10.2018. Wesentliche Überarbeitungen sind dabei die Ergänzung der o.g. raumordnerischen und städtebaulichen Betrachtungen auf der Basis des o.g. Fachgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH. Es wurde ergänzt, dass der B-Plan mit den Erfordernissen der Raumordnung (Einhaltung des landesplanerischen Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes 2015, Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung zum vorbeugenden Hochwasserschutz) in Übereinstimmung gebracht werden kann. Außerdem wurde der Nachweis der Einhaltung des landesplanerischen Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbots auf der Grundlage des Fachgutachtens ergänzt.

Weiterhin wurde die Flächenbilanzierung des B-Plans aufgrund der vorgenommenen Änderungen aktualisiert, Aussagen des Umweltberichts übernommen sowie Aussagen zum bisherigen Verfahren ergänzt.

Alle nach der letzten öffentlichen Auslegung geänderten Passagen der Planunterlagen sind zur Verdeutlichung **rot gekennzeichnet**.

### Weiteres Verfahren

Die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs erfolgt für die Dauer von ca. 6 Wochen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

#### Geplante Terminkette:

23.11.2018	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt
03.12.2018 – 21.01.2019	Offenlage des B-Plan-Entwurfs
18.03.2019	Vorberatung zu Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
01.04.2019	Abwägung im Stadtrat
06.05.2019	Satzungsbeschluss im Stadtrat

#### Anlagen

- Anlage 1 - B-Plan-Entwurf vom 24.10.2018 (verkleinert)
- Anlage 2 - Entwurf der Begründung vom 24.10.2018

#### Hinweise zu den Anlagen zum Entwurf der Begründung zum B-Plan:

- Der Umweltbericht vom 24.10.2018 (Anlage 1 zur Begründung) wird komplett übergeben.
- Zur Neufassung der Schallimmissionsprognose vom 17.08.2018 (Prognose ist Anlage 2 zur Begründung) und
- zum Schalltechnischen Gutachten vom 23.02.2018 (Gutachten ist Anlage 3 zur Begründung) werden Auszüge übergeben.

Die kompletten Prognosen/Gutachten können während der Sitzung des Stadtrates oder im Rathaus, Zimmer 205, eingesehen bzw. auch online abgefordert oder im Vorfeld in Papierform übergeben werden.

- Die Anlage 4 zur Begründung, das Fachgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner, liegt den Stadträten bereits auf einem Datenträger vor. Die Stellungnahmen des Büros Dr. Lademann & Partner GmbH vom 02.08.2018, 07.08.2018 und 09.08.2018 zu den Stellungnahmen der CIMA – Beratung + Management GmbH und der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) werden dem Gutachten als Anlage zugeordnet und hiermit übergeben.

Als Anlagen zur Begründung der Drucksache wird eine Zusammenstellung aller im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden

und aus der Öffentlichkeit übergeben. Den Stellungnahmen gegenübergestellt ist der Vorschlag der Verwaltung zur Behandlung der Hinweise, Anregungen und Einwände. Der in der Tabelle **schwarz markierte** Text beinhaltet die Auswertung der Meinungsäußerungen aus der 2016 durchgeführten Offenlage, der **blau markierte** Text die Auswertung der in diesem Jahr erfolgten öffentlichen Auslegung. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt somit die Auswertung aller bisher eingegangenen Meinungsäußerungen.

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

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss 13.08.2018	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Bauausschuss 15.10.2018	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

**Anlage 2 zur Drucksache Nr. 025/FB4/2018/5**

**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

### 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 **öffentliche Auslegung** 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 zuständige 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 Aufstellung eines B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark wurde mit Beschluss Nr. 05/2018 am 05.02.2018 gefasst.

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 Gel-

tungsbereich 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 wird 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. 7.500 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 den o.g. Unterlagen wurden vom Büro Dr. Lademann & Partner Stellungnahmen erarbeitet, die zunächst als Anlagen 5, 6 und 7 der Begründung beigelegt sind. Diese bekräftigen die Aussagen des o.g. Fachgutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner.

Durch Änderung des Geltungsbereiches und aufgrund von Hinweisen des Landratsamtes Nordsachsen zur Geräuschvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde die Schallimmissionsprognose überarbeitet. 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, ist der überarbeitete B-Plan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen.

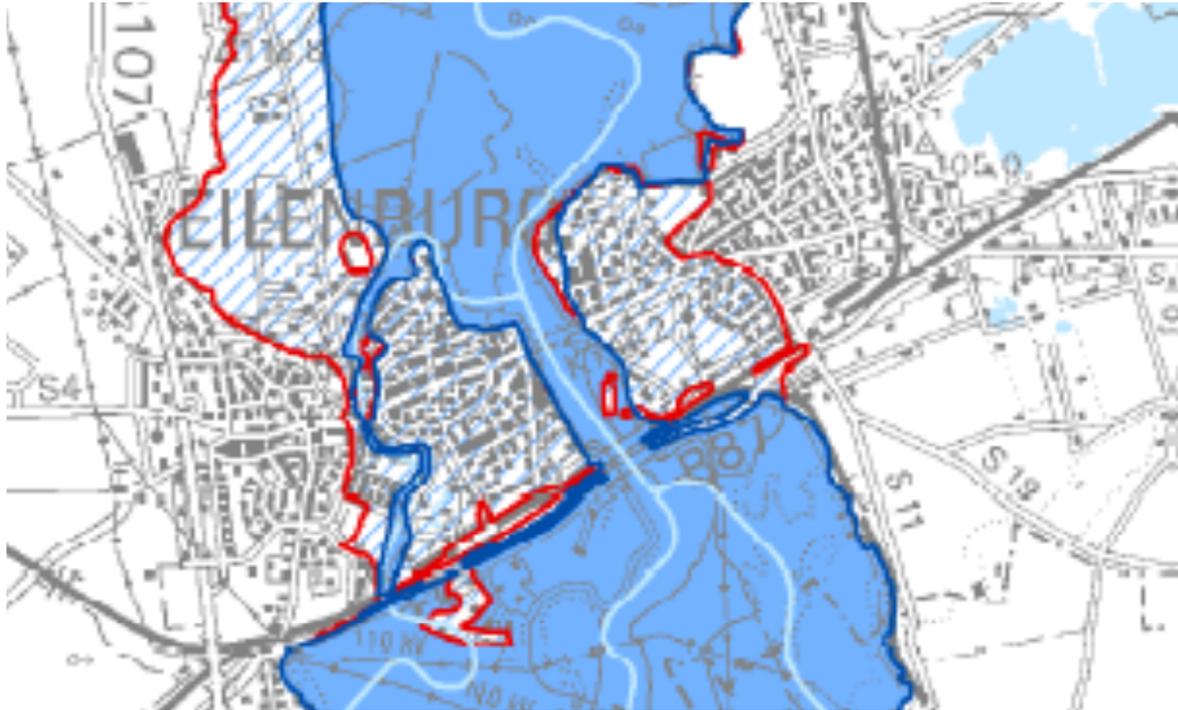
Auch von Seiten einzelner Bürger wurden gegenüber dem B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018 Einwände geäußert.

Besonderes Augenmerk wurde noch einmal der Hochwasserproblematik gewidmet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), allerdings gemäß Regionalplan Westsachsen 2008 im Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz, wie aus nachstehender Grafik ersichtlich ist. Auch im Entwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz (Risikobereich), in dem eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen soll. Bei der Sanierung bestehender Bebau-

ung 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.

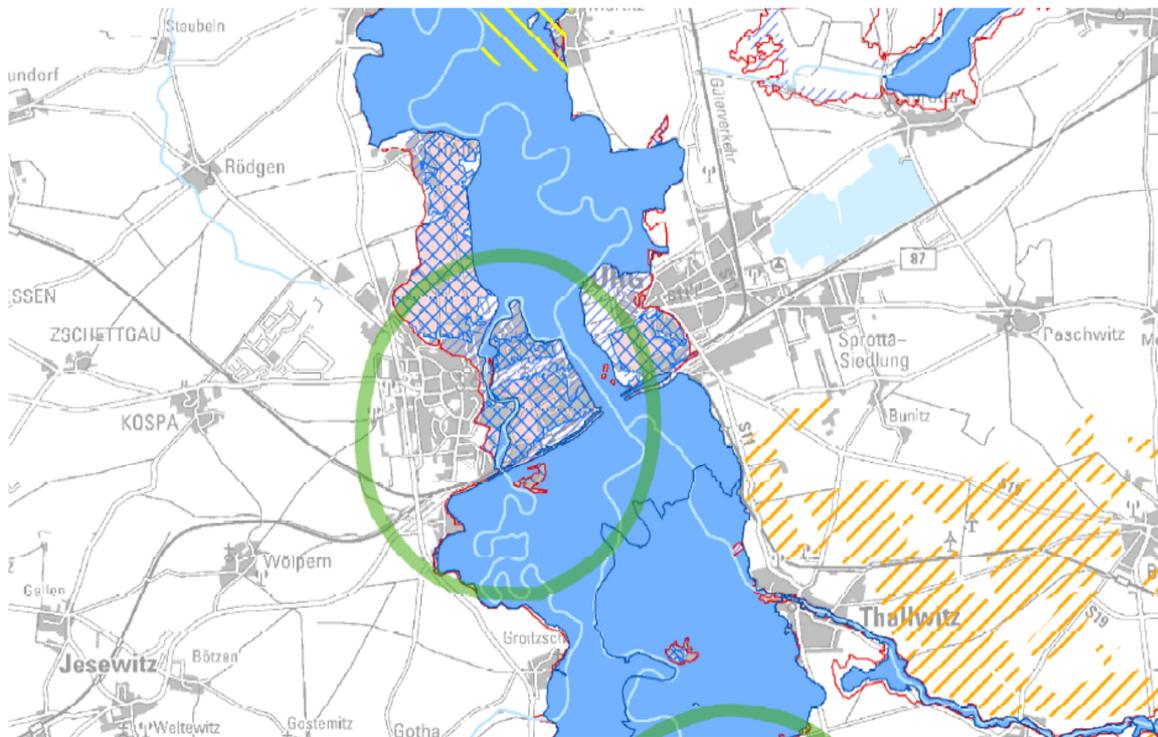
Auszug aus Karte 10 des Regionalplans Westsachsens 2008:



-  Vorranggebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz (HQ100-1st aus HWSK)
-  Vorbehaltgebietsanspruch vorbeugender Hochwasserschutz
-  Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (nach HWSK)

Quelle: [www.rpv-vestsachsen.de](http://www.rpv-vestsachsen.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, Entwurf vom Dezember 2017

### **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, erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

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 Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden zwischen den Jahren 2000 und 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch ist flächenmäßig nicht erfolgt, so dass Fundament- und Kellerreste im Baugrund vorhanden sind. 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.

An diesem Standort war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche vorgesehen. Dies spiegelte 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“.

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.

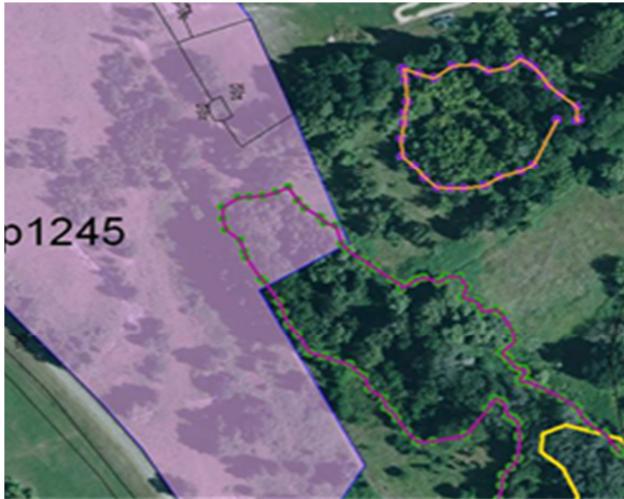
Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 72 SächsWG.

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.

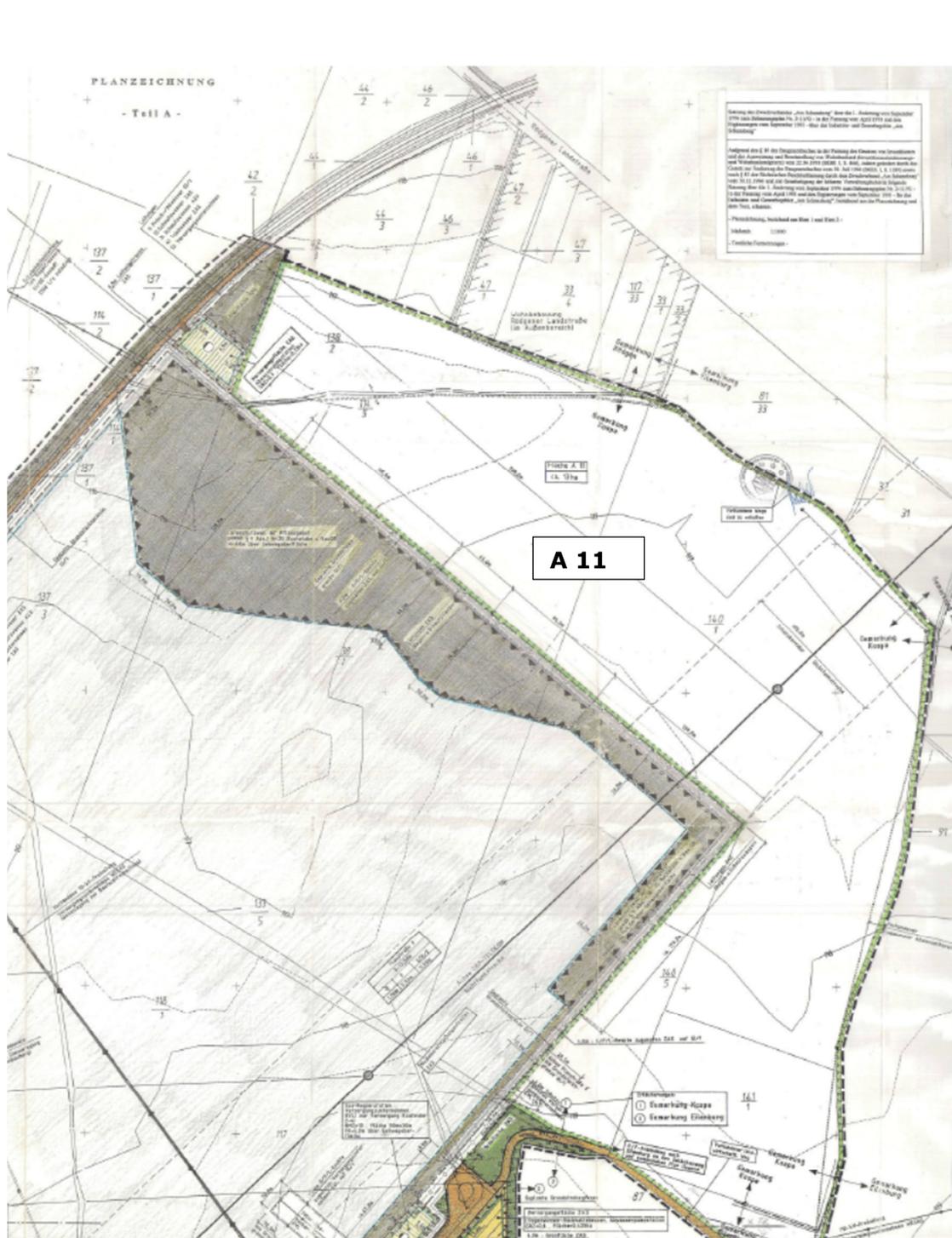
Die Ersatzaufforstung für die zu fällenden Waldflächen soll innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg“ entsprechend festgesetzten Aufforstungsfläche A 11 erfolgen. Diese Ersatzmaßnahmen waren an ursprünglich geplante Investitionsvorhaben der im GI 1 ansässigen Firma gebunden, die bis heute 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 einem Vorbehaltsgebieten Vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (Grundsätze G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20, Karte 14 Raumnutzung, Festlegungskarte) zugeordnet.

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 (HQ100), 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 Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist ( $HQ_{100}$ ), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser ( $Q_{\text{extrem}}$ ) 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 Schutzanlagen ... 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 heterogen 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 (Wechsellagerungen 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 Taupeperiode 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.

Auf der Grundlage der EU-Richtlinie wurde am Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und ggf. sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 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.

## **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 wird ein Sonstiges 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 als Standort für einen Le-

bensmittelvollsortimenter, 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 Lebensmitteldiscountern 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. Denn seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums

Eilenburg erheblich reduziert. Die Planung soll dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit in der Versorgungsstruktur auflösen. 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, die sich jedoch in peripherer Stadtrandlage befand.

Dieser wurde allerdings im August 2014 durch den Betreiber aufgegeben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll aufgehoben werden, der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde bereits gefasst.

Der Standort eines Baumarktes in Eilenburg soll auch zukünftig gesichert werden. 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 Industriebranche wieder revitalisiert werden, womit die geplante Ausweisung im Einklang mit dem Regionalplan Westsachsen steht.

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.

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 se 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 Umverteilungsverteilungswirkungen 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 Centrale-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). Unter Punkt 2.1 wurde die besondere städtebauliche Situation innerhalb des Eilenburger Stadtgebiets bereits dargelegt. Die Stadt Eilenburg ist durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilt und erstreckt

sich über eine Länge von ca. 6 km. 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. 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.

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. Am Standort Ziegelstraße wird es dagegen 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.

Die Ansiedlung eines vergleichbaren Markts innerhalb der Innenstadt bzw. der ZVB ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. 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 sehr 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 immer der autoorientierten großräumigen Versorgung. Auch künftig wird der Standort keine Nahversorgungsfunktion haben. Dagegen sprechen zum einen die randstädtische Lage sowie zum anderen die deutlich über einen Nahversorgungsaustrag 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 erheblichen Standortnachteile sich seit der Schließung von Marktkauf im August 2014 bisher kein Nachfolger des SB-Warenhauses gefunden hat.

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 geeig-

net. 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 vor. 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. Beeinträchtigungsverbot

Trotz einer möglichen Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich rd. 8,5 % im Einzugsgebiet des Standortes Ziegelstraße ist nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgungszentren (NVZ) Grenzstraße und Puschkinstraße auszugehen. Durch den neuen NORMA-Markt in der Puschkinstraße im Jahr 2015 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 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.

Allerdings sind Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB auszuschließen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe, die für die Nahversorgung und/oder die Funktionsfähigkeit der ZVB von maßgeblicher Bedeutung sind, ist 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 auf den Standort Eilenburg statt. Das Vorhaben 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.

→ Bei der alleinigen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße kann davon ausgegangen werden, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. → 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 Schonendorfer 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 1/35 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 48 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 zz. 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 Januar 2018 (Anlage 3).

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), das am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Stadtrat beschlossen wurde, 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 unter Punkt 5.1 genannten Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße vom 23.01.2018 des Büro 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 Böschungswinkels 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, nitrphilen 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)

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.

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 und zum Lebensraumerersatz ist der Eingriff durch das Vorhaben vollständig zu kompensieren.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

## **9. Immissionsschutz – Lärm**

Zur Abschätzung von eventuellen Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen im Zuge der Ansiedlung des Sondergebietes Handel wurde eine 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 genannte Büro Förster & Wolgast die Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ (Gutachten Nr. 11718) vom 15.02.2018 erarbeitet.

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.

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.

Für die einzelnen Immissionsorte in der Nachbarschaft 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)	63,7	49,6	57,3	39,3	64,6	50,0
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	63,6	49,6	57,2	39,2	64,5	50,0
3	Ziegelstraße 10	50,5	37,5	51,5	34,4	54,0	39,2
4	Lossastraße 5	44,2	31,2	44,9	27,9	47,6	32,9
5	Kastanienallee 3	49,8	42,8	52,2	41,2	54,2	45,1

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist durch schalltechnische Nachweise im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die 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.

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 Fahrbahnrande 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 Immissionsgrenzwerte 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 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.

## **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.

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 Grundschatz 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 Kältzschauber 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, welche 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.

#### 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

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)**

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

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 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

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 – SächsLPlIG) 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

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) 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

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

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

erarbeitet: Frau Sawatzki  
IBS GmbH  
Mühlweg 12  
04838 Jesewitz

in Zusammenarbeit mit  
der Stadtverwaltung Eilenburg

# Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg Sondergebiet Handel Ziegelstraße Umweltbericht

## Inhalt:

- Erläuterungsbericht 27 Seiten
- Fotodokumentation 6 Seiten
- Lagepläne 4 Blatt

## beauftragt von:

Stadt Eilenburg  
Stadtverwaltung  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

## bearbeitet von:

UMWELT STADT FREIRAUM		<b>Sven Reuter</b> Garten- und Landschaftsarchitekt <small>Beerendorfer Straße 1 04509 Delitzsch Tel. 034202 3391100 Fax. 034202 3391109 LASVreuter-DZ@t-online.de</small>
sven reuter		frei räume

geprüft, Delitzsch, den 24.10.2018



## Umweltbericht / Grünordnungsplan

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Zielstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
2.1	Methodische Grundlagen .....	2
2.2	Planungsunterlagen, Datengrundlagen .....	2
2.3	Normen, Vorschriften und Literaturangaben.....	3
2.4	Rechtsgrundlagen.....	3
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Eingriffsraumes .....</b>	<b>4</b>
3.1	Vorhabensbeschreibung .....	4
3.2	Beschreibung erfasster Schutzgebiete .....	4
3.2.1	Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000 .....	4
3.2.2	Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG.....	6
3.2.3	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG .....	6
3.3	Vorgaben aus Planungen Dritter und Planungsabsichten .....	6
<b>4</b>	<b>Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens.....</b>	<b>6</b>
4.1	Projektwirkungen .....	6
4.2	Mensch .....	7
4.3	Kultur- und Sachgüter .....	8
4.4	Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt .....	8
4.4.1	Biotop, Lebensräume .....	8
4.4.2	Lebensraumverbund .....	12
4.4.3	Artenschutz .....	12
4.5	Boden .....	15
4.6	Grund- und Oberflächenwasser .....	16
4.7	Klima- und Luftqualität .....	16
4.8	Landschaftsbild .....	17
<b>5</b>	<b>Variantenvergleich .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Wirkprognose und Nullvariante .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffsbilanzierung .....</b>	<b>19</b>
7.1	Übergeordnete Planungen, Landschaftsschutzgebiet .....	19
7.2	Eingriffsbilanz .....	20
<b>8</b>	<b>Maßnahmenplanung .....</b>	<b>21</b>
8.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	21
8.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
8.3	Ausgleichsbilanzierung .....	26
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>26</b>

## 1 Veranlassung und Zielstellung

Auf dem ehemaligen Flurstück 126/58 – jetzt Flst 126/63 der Flur 46 Eilenburg befanden sich Industrieanlagen des ehemaligen ECW-Chemiewerkes Eilenburg, hier vor allem die Kraftwerksanlagen einschließlich der Erschließung des Geländes mit Bahngleisen. Die Industrieanlagen wurden bis zum Jahr 2006 zurückgebaut.

Für diese Flächen hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr.42) mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel in Stadtnähe gefasst.

Durch die Inanspruchnahme von Konversionsflächen wird dem Grundsatz der Vermeidung von Umweltschäden Rechnung getragen. **Aufgrund der geplanten Flächengröße des Vorhabens mit einem Geltungsbereich von über 30.000 m<sup>2</sup> ist jedoch entsprechend der Anlage 2 BauGB die Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Ebenso erfordert nach Anlage 1 UVPg die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung über 5.000 m<sup>2</sup> im bisherigen Außenbereich eine Umweltprüfung.**

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes auf Basis der UVS-Vorprüfung um festzustellen, ob und in welchem Maß Umweltbelange vom Vorhaben betroffen sein können. Darüber hinaus sollen standortbezogene Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation möglicher Konflikte gemacht werden.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Methodische Grundlagen

Grundlage der Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen ist der Planstand des Bebauungsplanes, welcher im Entwurf vorliegt. Aus der Planung einschließlich der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und weiterer Beteiligungen im Verlauf des Planverfahrens lassen sich die Umweltauswirkungen herleiten. Herangezogen werden dabei die Merkmale des Vorhabens, insbesondere die Größe sowie die bestehende Nutzung von Umwelt und Landschaft. Darüber hinaus ist der Standort des Vorhabens mit der Ausbildung und Qualität der Schutzgüter von Natur und Landschaft, des Schutzgutes Mensch, der Kultur- und Sachgüter sowie die Schutzgebiete, hier insbesondere die Betroffenheit der FFH- und europäischen Vogelschutzgebiete sowie von Landschaftsschutzgebieten zu bewerten, Eingriffstatbestände zu ermitteln und deren Vermeidung darzustellen. Unvermeidbare Konflikte sind in gleichartiger Weise auszugleichen oder durch andere Maßnahmen gleichwertig zu ersetzen.

### 2.2 Planungsunterlagen, Datengrundlagen

Planungsgrundlagen sind folgende bisher erarbeiteten Gutachten und Stellungnahmen:

1. Entwurfsplanung zum B-Plan Nr 42 SO Handel Ziegelstraße des Planungsbüros IBS GmbH Eilenburg
2. Artenschutzgutachten zum Vorentwurf des B-Plans Nr 42 des Planungsbüros sven reuter frei räume, Delitzsch
3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den nachfolgenden Beteiligungen.

## 2.3 Normen, Vorschriften und Literaturangaben

ADAM, K.; NOHL, W.; VALENTIN, W.: „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“; MURL (HRSG.); DÜSSELDORF, 1987

AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN; „Landschaftsplanung in der Praxis“, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2002

Barsch, H.; et.al.; (Hrsg.); „Landschaftsplanung-Umweltverträglichkeitsprüfung-Eingriffsregelung“; Gotha; 2003

BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.; „Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft“; Stuttgart; 1994

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ; (Hrsg.); „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000“; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Nr. 53; Bonn - Bad Godesberg; 1998

GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; „UVP. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis. Methodischer Leitfaden“ München, 1990

KÖPPEL, J., FEICKERT, SPANDAU, STRASSER; „Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an Natur und Landschaft?“, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart; 1998

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG „Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg“; Nr. 4; Potsdam; 2005

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (LAWA) „UVP-Leitlinien Arbeitsmaterialien für die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Wasserwirtschaft“; 1. Auflage; Berlin, Oktober 1997

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; 1978; Klimadaten der DDR - klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1951-1980)“; Potsdam; 1987

METEREOLOGISCHER DIENST DER DDR; „Klimatologische Normalwerte für das Gebiet der DDR (1901-1950)“; Berlin; 1978

## 2.4 Rechtsgrundlagen

- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)
- EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017; (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), das zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013; (BGBl. I S. 95, 99) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), das zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015; (BGBl. I S. 1474, 1491) geändert worden ist.
- BauGesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017; (BGBl. I S. 2808, 2831) geändert worden ist.

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

### 3 Beschreibung des Eingriffsraumes

#### 3.1 Vorhabensbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Angebotsplanung eine Flächennutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von etwa **48.510 m<sup>2</sup>**.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen des ehemaligen Chemiewerkes ECW südlich der Ziegelstraße. Die Flächen wurden als Industriestandort, vor allem für Nebenanlagen des Chemiewerkes genutzt, so unter anderem für Kraftwerk, Bürogebäude, Logistikflächen mit Bahnanschluss, Ziegelei oder auch Wohnheime.

Ab 1990 begannen Abbruchmaßnahmen auf der Fläche, welche zum Rückbau nahezu aller oberirdischen Gebäude und Anlagen bis zum Jahr 2006 führten.

Es ist geplant, auf diesen Konversionsflächen unmittelbar an der Ziegelstraße den Geltungsbereich für das Sondergebiet festzusetzen. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche, der notwendigen Verkehrsanbindung sowie der geplanten zentrumsnahen Nutzung wird auf eine Variantenuntersuchung verzichtet.

#### 3.2 Beschreibung erfasster Schutzgebiete

##### 3.2.1 Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des, nach Richtlinie 92/43/EWG geschützten FFH-Gebietes Nr 4340-302 „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ sowie des Vogelschutzgebietes (SPA) Nr 4340-451 „Vereinigte Mulde“. Beide Schutzgebiete umfassen etwa 250 m südwestlich des Geltungsbereiches den Gewässerlauf der Vereinigten Mulde ausschließlich der Uferwiesen und Überschwemmungsbereiche. Diese sind erst nördlich der Ziegelstraße wieder Bestandteil der Natura 200-Schutzgebiete. Es ist jedoch zu prüfen, ob Wirkungen des geplanten Vorhabens aus dem Geltungsbereich in die Schutzgebiete hinein zu besorgen sind.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenauen“

Lebensraumtyp des FFH-Gebietes	Vorkommen im Untersuchungsraum
Naturnahe, nährstoffreiche Stillgewässer (3150)	nein
Fließgewässer mit flutender Wasservegetation (3260)	nein
Flüsse mit Schlammbänken (3270)	nein

Lebensraumtyp des FFH-Gebietes	Vorkommen im Untersuchungsraum
Kalktuffquellen (7220)	nein
Kalk-Trocken- und Kalk-Halbtrockenrasen (6210)	nein
Feuchte Hochstaudenfluren (6430)	nein
Brenndolden-Auenwiesen (6440)	nein
Magere Flachland-Mähwiesen (6510)	nein
Silikatfelsen mit Felsspaltvegetation (8220)	nein
Silikatfelsen mit Pionierrasen (8230)	nein
Schlucht- und Hangmischwälder (9180)	nein
Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0)	nein
Hartholz-Auenwälder (91F0)	nein
Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (9170)	nein
Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (9160)	nein
Hainsimsen-Buchenwälder (9110)	nein
Waldmeister-Buchenwälder (9130)	nein

Von den für das FFH-Gebiet wertgebenden Lebensraumtypen sind keine vom Vorhaben direkt betroffen. Die Entfernung des Vorhabens zum Schutzgebiet und die unmittelbare Nachbarschaft zu verschiedenen Baugebieten sowie die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes durch den Hochwasserschutzdamm westlich des Geltungsbereiches lässt darüber hinaus keine Beeinträchtigung eines funktionalen Zusammenhanges, etwa über die Trennung einer Biotopverbundachse, besorgen.

Natura-2000 Schutzgebiete liegen außerhalb des Untersuchungsraumes und außerhalb der Wirkzone des Vorhabens. Zu untersuchen ist darüber hinaus, ob die wertgebenden Tierarten aufgrund ihrer Mobilität auch innerhalb der Untersuchungsraumgrenzen in den dort zu findenden Lebensräumen beeinträchtigt werden können. Zum Vorkommen von Vogel- und anderen Tierarten im Geltungsbereich liegt ein Artenschutzgutachten vor. Trotz des ungünstigen Erfassungszeitraumes ist die Betroffenheit von Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie von Vögeln nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie durch das Vorhaben nicht zu besorgen. Insbesondere fehlen im Geltungsbereich die wertgebenden Wälder, Altholzstrukturen und Feuchtbiotope.

Für die für das FFH-Gebiet besonders wertgebenden Tier- und Pflanzenarten ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu besorgen.

### **3.2.2 Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Vereinigte Mulde“ befinden sich zurzeit in der Neufassung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dabei nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die geltende Festsetzung des LSG einschließlich der Grenzziehung erfolgte im Jahr 1963 ausschließlich der Flächen des Industriegebietes am Kraftwerk des ECW. Das betrifft neben den überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches auch große Flächen südlich davon.

Die Stadt Eilenburg hat sich für die Rückbaufläche auch immer die Option einer baulichen Entwicklung vorbehalten, so dass die betroffenen Flächen nicht dem Naturhaushalt zurückgeführt wurden.

### **3.2.3 Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG**

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ unmittelbar nördlich des Stadtgebietes im Norden sowie das NSG „Wölperner Torfwiesen“ im Westen.

Aufgrund der Entfernung des NSG zum Eingriffsraum und weil durch das Vorhaben keine Stillgewässer oder Funktionsachsen zum Lebensraumverbund oder naturnahe Fliegewässerabschnitte betroffen sind, ist eine Beeinträchtigung des NSG durch das Vorhaben nicht zu besorgen.

### **3.3 Vorgaben aus Planungen Dritter und Planungsabsichten**

Planungen Dritter im Raum sind nicht bekannt. Eine Summation von Wirkungen verschiedener Projekte ist daher nicht zu besorgen.

## **4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens**

### **4.1 Projektwirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das Vorhaben besteht in der Ausweisung eines Bebauungsplanes für die Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel auf der von Geltungsbereich erfassten Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl von 0,8 einer möglichen Überbauung von 80 % des Geltungsbereiches. Da es sich um eine Angebotsplanung und nicht um einen Vorhabens- und Erschließungsplan handelt, sind konkretere Angaben zum Vorhaben nicht möglich. Daher wird als Projektwirkung die nach den Festsetzungen des B-Plans mögliche maximale Überbauung angenommen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich vollständig beseitigt und durch andere Flächennutzungen, wie Gebäude, Stellplätze, Zufahrten sowie Grünflächen im nicht überbaubaren Teil ersetzt werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche befindet sich auch während der Bauzeit im Geltungsbereich. Es erfolgt daher keine temporäre Inanspruchnahme weiterer Flächen.

Unter den baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind darüber hinaus die Emissionen während der Bauphase und vor allem der Bauzeitpunkt und Bauzeitraum zu nennen.

Mit einer erhöhte Belastung durch Lärm, Erschütterung und Staub über die bestehende und genehmigte Nutzung hinaus ist nicht zu rechnen. Bereiche mit besonderem Schutzanspruch sind nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens sind durch Emissionen möglich, da auf den Flächen des Sondergebietes ständig Fahrzeugverkehr stattfindet.

## 4.2 Mensch

Erholungsfunktion: nicht betroffen

Begründung: Die Erholungsfunktion der Landschaft ist weitgehend auf die örtliche und lokale Funktion der Muldenaue beschränkt und unabhängig von den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens. Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der fehlenden Erschließung keine Erholungsfunktion. Die Erschließung der südlichen Muldenaue, etwa am Lauch, erfolgt über Wege und Straße westlich des Geltungsbereiches. Die für die Erholungsfunktion bedeutenden Bereiche der Aue südlich von Eilenburg liegen vorrangig westlich der Mulde.

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens durch Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen ist gegenüber den bestehenden Belastungen durch die Verkehrswege und Gewerbeflächen nicht als erheblich einzuschätzen. Die BMX-Bahn östlich des Geltungsbereiches wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Summationswirkung des Vorhabens mit anderen Faktoren ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Menschliche Gesundheit: nicht betroffen

Begründung: Der Untersuchungsraum hat für die menschliche Gesundheit nur eine untergeordnete Bedeutung. Die zu besorgende Erhöhung des Baustellenverkehrs kann hier zwar zu Mehrbelastungen führen, ein Überschreiten von Grenzwerten, etwa der TA Lärm ist jedoch durch die Bautätigkeit nicht zu erwarten. Damit sind die betriebsbedingten Beeinträchtigungen nicht über der Erheblichkeitsschwelle zu erwarten.

„Grundsätzlich fügt sich das Vorhaben „SO Einzelhandel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg gemäß § 50 BImSchG in die nähere Umgebung ein. Nördlich der Ziegelstraße auf Höhe des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbegebiet und somit keine schützenswerte Bebauung. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Lärmemissionen aus dem Geltungsbereich in schützenswerte Bereiche, bes. entlang der Ziegelstraße, aber auch an der Kastanienallee und der LossasträÙe hinein wirken. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zwei Schallimmissionsprognosen, je einmal für das Sondergebiet und für die Ziegelstraße erarbeitet.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass ein SO Handel nicht im vollem Umfang nachts betrieben wird.

Für die konkreten Bauvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm durch den Bauherrn nachzuweisen. Der entsprechende Hinweis wurde unter Punkt 3 – Hinweise- auf der Planzeichnung vermerkt.

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Ingenieurbüro Förster wurden dafür zunächst folgende Immissionsorte festgelegt:

- Wohnhaus Kastanienallee 4/5
- Wohnhaus Ziegelstraße 10/11 (innerhalb des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“)
- Wohnblöcke LossasträÙe
- Bürogebäude Ziegelstraße“.

Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens durch Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen ist gegenüber dem bestehenden Aufkommen nicht als erheblich einzuschätzen, sofern

die gesetzlichen Regelungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes eingehalten werden. Für die konkreten Bauvorhaben ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm durch den Bauherrn nachzuweisen.

Wohn- und Arbeitsfunktion: nicht betroffen

Begründung: Die Flächen nördlich der Ziegelstraße sind durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt. Die Maßnahme nimmt ausschließlich Flächen in Anspruch, auf denen bis 2006 Industrieanlagen zurückgebaut wurden. Eine Wohnfunktion weisen die Gebäude am ehemaligen Wasserwerk über 200 m südlich des Geltungsbereiches auf.

Die Arbeitsfunktion der Flächen wird durch das Vorhaben auch langfristig verbessert, da arbeitsintensive Handelsbetriebe angesiedelt werden sollen.

### **4.3 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

Begründung: Der Untersuchungsraum ist durch ehemalige industrielle Nutzung geprägt. Die Maßnahme nimmt ausschließlich ungenutzte Flächen in Anspruch. Die Flächen sind stark überprägt und weisen keine Denkmalfunktion auf. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

### **4.4 Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt**

#### **4.4.1 Biotop, Lebensräume**

Stillgewässer: keine Betroffenheit

Begründung: Die nächstgelegenen Stillgewässer sind Altarme und Restgewässer südlich und südöstlich des Geltungsbereiches und liegen über 800 m entfernt. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Vorhaben besteht nicht. Verbundfunktionsachsen werden nicht unterbrochen.

Fließgewässer: keine Betroffenheit

Begründung: Die Vereinigte Mulde als nächstgelegenes Fließgewässer befindet sich etwa 250 m westlich. Der Überschwemmungsbereich der Mulde reicht bis an den Hochwasserschutzdeich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches. Das Gewässer oder sein Überschwemmungsbereich sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen durch Stoffeinträge sind durch die Art des Vorhabens nicht erheblich.

Durch die Bautätigkeit und den unvermeidbaren Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Treib- und Schmierstoffe, Kalk) besteht in der Nähe des Überschwemmungsbereiches immer eine erhöhte Gefahr des Eintrages dieser Stoffe. Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereiches als ehemaliger Industriestandort und des Überschwemmungsbereiches in diesem Gebiet durch Straße und Zufahrten sind diese Auswirkung nicht als erheblich einzuschätzen.

**Vermeidung:**

Der Eintrag von Schadstoffen in die Gewässer ist durch die Lage der Baustelleneinrichtungsplätze abseits der Hochwasserschutzanlagen sowie den sachkundigen Umgang mit diesen Stoffen vollständig zu vermeiden.

Gehölze, Einzelgehölze: Betroffenheit möglich

**Baubedingt:**

Durch Sukzession haben sich im Geltungsbereich verschiedene Gehölze angesiedelt.

**Gefährdeter Baumbestand**

Nr.	Arten, Verbleib	Größe
1	Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> ) Beseitigung	Höhe 8 m, Breite 5 m Stammumfang 97 cm
2	Hahnendorn ( <i>Crataegus prunifolia</i> ) Beseitigung	Höhe 6 m, Breite 8 m Stammumfang 99 cm
3	Roßkastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) Beseitigung	Höhe 12 m, Breite 6 m Stammumfang 113 cm
4	Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Beseitigung	Höhe 10 m, Breite 6 m Stammumfang 103 cm
5	Gehölzaufwuchs Birke, Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> ), Espe ( <i>Populus tremula</i> ) Beseitigung	Höhe 3 bis 6 m flächig
6	Säulen-Pappel ( <i>Populus x italica</i> ) Beseitigung	Höhe 7 m, Breite 1 m Stammumfang 36 cm
7	Gehölzaufwuchs Säulen-Pappel ( <i>Populus x italica</i> ) Beseitigung	Höhe 5 bis 6 m flächig, Einzelgehölze
8	Baumgruppe Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Flatter-Ulme ( <i>Ulmus laevis</i> ) Beseitigung	Höhe 6 m, Breite 4 m Stammumfang 78 cm
9	Baumgruppe Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) Flatter-Ulme ( <i>Ulmus laevis</i> ) Beseitigung	Höhe bis 12 m, Breite bis 6 m Stammumfang 65 bis 110 cm

Nr.	Arten, Verbleib	Größe
10	Baumgruppe, Baumreihe Rot-Eiche ( <i>Quercus rubra</i> ) Platane ( <i>Platanus x acerifolia</i> )  Beseitigung / Erhalt ist anzustreben, dann Schutzmaßnahmen	Höhe 15 bis 18 m, Breite 8 bis 12 m Stammumfang 162 bis 311 cm
11	Baumgruppe / Baumreihe Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Hybrid-Pappel ( <i>Populus x Hybr.</i> ) Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> ) Flatter-Ulme ( <i>Ulmus laevis</i> )  Beseitigung	Höhe bis 15 m, Breite bis 8 m Stammumfang 38 bis 92 cm
12	Baumgruppe Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) Hybridpappel ( <i>Populus x Hybr.</i> )  Beseitigung	Höhe 18 bis 20 m, Breite 10 bis 12 m Stammumfang 192 bis 221 cm
13	Baumreihe Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> ) Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Espe ( <i>Populus tremula</i> )  Beseitigung z.T. bereits beseitigt (Kanaltrasse)	Höhe bis 12 m, Breite bis 5 m Stammumfang 60 bis 95 cm
14	Baumgruppe Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Birke ( <i>Betula pendula</i> )  bereits beseitigt (Kanaltrasse)	Höhe 12 m, Breite 8 m Stammumfang 62 cm
15	Hybrid-Pappel ( <i>Populus x Hybr.</i> )  nicht betroffen	Höhe 25 m, Breite 15 m Stammumfang 285 cm
16	Baumgruppe Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Birke ( <i>Betula pendula</i> )  nicht betroffen	Höhe bis 12 m, Breite bis 8 m Stammumfang 60 bis 110 cm
17	Baumgruppe Birke ( <i>Betula pendula</i> )  Beseitigung z.T. sonst Schutzmaßnahmen	Höhe bis 10 m, Breite bis 5 m Stammumfang bis 68 cm

Nr.	Arten, Verbleib	Größe
19	Baumgruppe Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> ) Beseitigung	Höhe bis 6 m, Breite bis 4 m
20	Baumgruppe Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) Beseitigung	Höhe bis 5 m, Breite bis 3 m
21	Baumgruppe Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> ) Beseitigung	Höhe 15 m, Breite bis 15 m mehrstämmig, Stammumfang 128 bis 192 cm Höhlen und Spalten im Starkast- und Stammbereich
22	Baumreihe Hybrid-Pappel ( <i>Populus x Hybr.</i> ) Beseitigung	Höhe 20 m, Breite 8 m Stammumfang 210 bis 230 cm
23	<b>Waldfläche, Gehölzaufwuchs</b> Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Hybrid-Pappel ( <i>Populus x Hybr.</i> ) Eschen-Ahorn ( <i>Acer negundo</i> ) Flutter-Ulme ( <i>Ulmus laevis</i> )  <b>teilweise Beseitigung aufgrund notwendiger Abstandsflächen zum Wald</b>	Höhe 8 bis 12 m Stammumfang 30 bis 90 cm
24	Baumgruppe Rot-Eiche ( <i>Quercus rubra</i> ) Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Espe ( <i>Populus tremula</i> ) Schutzmaßnahmen	Höhe 10 m, Breite bis 6 m Stammumfang bis 95 cm

Die in der Tabelle genannten und betroffenen Bäume müssen für das Vorhaben bis auf die Nummern Nr. 12, 14, 15, 16, 24 und teilweise Nr. 23 direkt oder aufgrund der notwendigen Bau-  
feldfreimachung beseitigt werden. Die Baumgruppe Nr. 23 wurde von der Unteren Forstbehörde  
als Waldfläche eingestuft. **Die Gehölze auf dem im B-Plan bezeichneten Teil der Waldfläche  
(Nr. 23) sind aufgrund der Umwandlung dieser Waldflächen in andere Nutzungen sowie für die  
notwendigen Abstandsflächen zu Baugebieten nach § 25 Abs. 3 SächWaldG zu beseitigen. Das  
heißt die Waldfläche ist umzuwandeln.** Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Be-  
bauungsplans um diese Flächen erweitert. Innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches liegen  
dann ca. 2.500 m<sup>2</sup> Waldflächen, die im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle außerhalb des Plan-  
gebietes aufzuforsten sind.

Eine Alternativlösung zur Schonung des Baumbestandes über die nicht betroffenen und die ge-  
nannten und zu schützenden Bäume ist nicht möglich. Die Auswirkung ist daher erheblich und  
nicht vermeidbar. Dabei ist die frei gestellte Trasse der neu verlegten Leitung (Winter  
2015/2016) eine erhebliche Vorbelastung.

## Anlagebedingt

Die Bäume im Baubereich werden im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt. Anlagebedingte Fällungen darüber hinaus sind nicht zu besorgen.

Vermeidung: Alle Bäume im Baufeld sind vor der Beseitigung auf Höhlen, Spalten und Baum bewohnende Tierarten, insbesondere Fledermäuse zu untersuchen. Die Beseitigung der Bäume erfolgt in einem Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, um Konflikte mit Höhlenbrütern sowie Wochenstuben baumbewohnender Fledermäuse zu vermeiden. Im Oktober/November beziehen Fledermäuse Zwischenquartiere, aus denen sie im Bedarfsfall im Zuge artenschutzrechtlicher Maßnahmen konfliktarm umgesetzt werden können. Das Vorhandensein von Winterquartieren von Baum bewohnenden Fledermäusen ist aufgrund des meist geringen Alters des betroffenen Baumbestandes und der Ergebnisse der Voruntersuchung nicht zu besorgen (**Vermeidungsmaßnahme V 1**).

Durch die Überbauung der Flächen werden die vorhandenen Sekundärlebensräume, wie Staudenfluren, Gras-Krautfluren und Sukzessionsflächen beseitigt. Dabei sind insbesondere frühe Sukzessionsstadien ohne Stauden- oder Gehölzaufwuchs als besonders wertvoll einzuschätzen, da die Gehölz- und Staudensukzession auf den Flächen südlich des Geltungsbereiches bereits auf großen Flächen relativ dauerhafte Bestände gebildet hat. Bei fortschreitender Sukzession mindern darüber hinaus auch Reitgras- und Goldrutenfluren den Wert der Sukzessionsflächen. Der Junge Gehölzaufwuchs aus Birken Pappeln und Espen ist darüber hinaus wenig strukturreich. Am wertvollsten sind daher die Grasfluren der jungen Sukzessionsstadien im Norden des Geltungsbereiches einzuschätzen, auch wenn diese mittelfristig durch die fortschreitende Sukzession verschwinden würden. Die Auswirkung ist unvermeidbar und erheblich.

Vermeidung: Die zu erhaltenden Bäume sind in der Krone und am Stamm vor mechanischer Beschädigung zu schützen. Der Wurzelraum innerhalb der Kronentraufe ist vor Abgrabung, Aufschüttung und Verdichtung zu schützen (**Vermeidungsmaßnahme V 5**).

### 4.4.2 Lebensraumverbund

Biotopverbundfunktion: keine Betroffenheit

Die Fließgewässerachse der Vereinigten Mulde einschließlich Ihrer Überschwemmungsbereiche als bedeutendste Struktur für den Lebensraumverbund ist vom Vorhaben nicht betroffen. Durch die Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Eilenburg unmittelbar an der Ziegelstraße mit den nördlich anschließenden Gewerbeflächen des ehemaligen ECW werden keine Biotopverbundfunktionen unterbrochen.

### 4.4.3 Artenschutz

Vogelarten: Betroffenheit möglich

Die Betroffenheit der im Eingriffsraum zu erwartenden Vogelarten beschränkt sich auf die direkte Beeinträchtigung von möglichen Brutstätten, vor allem durch die Beseitigung von Gehölzen und Freiflächen. Weitere direkte Beeinträchtigungen sind nicht zu besorgen. Brutvögel in Altbaumbeständen, wie Spechtarten können indirekt durch Störungen beeinträchtigt werden. Die Siedlungsnähe setzt eine Gewöhnung der das Gebiet nutzenden Individuen voraus. Die Störungsempfindlichkeit des Gebietes ist wahrscheinlich auch der Grund, weshalb bei den Begehungen im Frühjahr 2016 keine Offenlandbrüter nachgewiesen werden konnten. Hier kann jedoch auch die Vorbelastung durch den über den Jahreswechsel erfolgten und bis in das Frühjahr 2016 hinein fortgesetzten Leitungsbau eine entscheidende Rolle spielen. Die Siedlungsnähe des Geltungsbereiches bedingt nicht nur eine anhaltende Störung, sondern auch einen erhöhten Prädatorendruck. Durch die Beseitigung des flächigen Gehölzaufwuchses werden

Jungbestände verschiedener Baumarten beseitigt, von denen Strauchbrüter betroffen sein können, Niststätten oder Revier anzeigende Individuen wurden jedoch bei den Kontrollen vor Ort nicht vorgefunden. Bei den Begehungen im Frühjahr 2016 sind zwar Revier anzeigende Strauchbrüter in den umgebenden Flächen (Gehölz 12, 13, 22, 23) nicht jedoch in den Aufwuchsflächen (Gehölz 5, 8) nachgewiesen. Die Beseitigung der Weidenbestände (Nr. 21) betrifft jedoch auch Höhlen und Spalten, welche als Bruthabitat für Vögel geeignet sein können.

Entscheidend für die Betroffenheit von Vögeln durch Störung ist die Feststellung des akuten Vorkommens, etwa von besetzten Horstbäumen in den Gehölzflächen östlich des Geltungsbereiches. Solche Lebensraumstrukturen wurden jedoch nicht vorgefunden.

Die Beeinträchtigung von Vögeln der Gewässer ist nicht zu besorgen.

Vermeidung: Bei Feststellung von akuten Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten sind konkrete Maßnahmen zur Einschränkung oder zum Zeitpunkt von Störungen festzulegen. Zum derzeitigen Planungsstand sind keine solchen Vorkommen bekannt. Vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Bäume auf Höhlungen sowie auf Besiedlung zu untersuchen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, als vorgezogene Maßnahme (**Vermeidungsmaßnahme V 1**).

Artengruppe Libellen: keine Betroffenheit

Begründung: Gewässer als potentielle Lebensräume für die Fortpflanzung sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es ist daher nur möglich, dass die Flächen des Geltungsbereiches von mobilen Libellenarten als Jagdrevier genutzt werden. Die Verkleinerung der Flächen für Jagdreviere von Libellen ist aufgrund des geringen Anteils des Geltungsbereiches an den als Jagdrevier geeigneten Gesamtflächen und aufgrund der Nähe zur Ziegelstraße als Verkehrsweg nicht als erheblich einzuschätzen.

Artengruppe Fische und Rundmäuler: keine Betroffenheit

Begründung: Wasserstand, Uferbereich, Sohle oder Verlauf von Gewässern sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Artengruppe Herpethofauna: Betroffenheit möglich

Für Amphibien ist der Untersuchungsraum, insbesondere der offene, nordwestliche Teil, durch seine Trockenheit und den wenig tiefgründigen Boden als Teilhabitat nur eingeschränkt geeignet. Pionierarten, wie Kreuz- und Wechselkröte können die Fläche grundsätzlich als Sommerhabitat oder zum Überwintern nutzen. Auch das Vorkommen anspruchsloser Arten, wie der Erdkröte, ist nicht auszuschließen. Für die Froscharten und Scheibenzünger (Unken) ist der Untersuchungsraum als Teilhabitat jedoch nicht geeignet.

Die nächsten Laichgewässer befinden sich in der Muldenaue südlich der Ortsumgebung im Bereich Bürgergarten sowie nördlich des ehemaligen ECW. Der Untersuchungsraum stellt daher keinen Wanderungstransect von Amphibien zwischen Laichgewässern und Sommerlebensräumen dar. Die Flächen haben daher für die Amphibienpopulationen in der Muldenaue keine Bedeutung.

Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben über Einzeltiere hinaus ist nicht zu besorgen.

Für Reptilien bietet der Untersuchungsraum grundsätzlich eine günstige Habitatstruktur. Die Sukzession mit vergleichsweise lichten Gehölzen, Offenflächen, und mageren Rasenbeständen sowie die besonnten Wegeflächen und Reste von Gebäuden und Anlagen ist zum jetzigen Stand geeignet zur Besiedlung mit Reptilien.

Das gesamte Gelände wurde im September und März zu Terminen mit geeignetem Wetter (Windstille, Sonne) nach Reptilien abgesucht. Dabei wurden an 2 Stellen, dem Kieshaufen im Südosten und dem ehemaligen Gleisnebenflächen im Osten des Untersuchungsgebietes insgesamt 4 Jungtiere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfasst. Damit ist im Süden des Geltungsbereiches und südlich von diesem von einer reproduzierenden Population der Zauneidechse auszugehen. Die erste Erfassung erfolgte im September 2015. Nachkontrollen wurden ab März 2016 zur Ergänzung der Erfassung durchgeführt. Dabei blieben die Termine am 14.03. und 18.04.2016 ergebnislos, zu weiteren Terminen am 02.04. und 06.04.2016 wurde jeweils ein Jungtier im Bereich des bestehenden Kieshaufens nachgewiesen.

Die vergleichsweise isolierte Lage des Untersuchungsraumes erschwert offenbar die Besiedlung durch Reptilien nach dem Abbruch der Industrieanlagen bis 2006. Durch das Fehlen von Gewässern und Feuchtplächen ist das Vorkommen von Reptilien, die ans Wasser gebunden sind, wie etwa die Würfelnatter (*Natrix tessellata*) nicht zu besorgen. Auch für die verbreitete Ringelnatter (*Natrix natrix*) kann der Untersuchungsraum als Reproduktionsgebiet aufgrund der anhaltenden Trockenheit und als Nahrungshabitat aufgrund des Fehlens von Amphibien als bevorzugte Beute keine hinreichenden Lebensraumstrukturen bieten.

Das Vorkommen weiterer Reptilien, etwa Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) oder Blindschleiche (*Anguis fragilis*) konnte nicht nachgewiesen werden. Die Lebensraumansprüche überschneiden sich jedoch mit den Habitaten vor Ort.

Vermeidung: **Im Frühjahr / Sommer der Saison vor Baubeginn ist** die Erfassung von Reptilien auf der betroffenen Fläche fortzusetzen, um Planungssicherheit des Reptilienvorkommens betreffend zu erhalten. **(Vermeidungsmaßnahme V 2).**

Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann, schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung mit Gehölzrodung, Grasnarbe abtragen und Oberbodenaushub sind beginnend an der Ziegelstraße nach Südosten durchzuführen. Dabei sind die Beseitigung von Gehölzen und die Mahd der Gras- und Staudenflächen jeweils in einem Zug für das gesamte Baufeld durchzuführen **(Vermeidungsmaßnahme V 3).**

Anlagebedingt ist die Fallenwirkung von Verrohrungen und Schächten zu beachten. Darüber hinaus fällt der Geltungsbereich als möglicher Lebensraum für Reptilien aus.

Vermeidung: Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind im Zuge der Maßnahme mit Froschkappen zu versehen **(Vermeidungsmaßnahme V 4).**

Artengruppe xylobionte Käfer: Betroffenheit möglich

Anlagebedingt:

Durch die mögliche Beseitigung von Bäumen mit Alt- und Totholz östlich des Geltungsbereiches können auch xylobionte Käferarten betroffen sein.

Vermeidung: Das Totholz soll im Bereich des Baufeldes, hier auf der Fläche der vorhandenen Sukzessionsfläche, als liegendes Totholz gestapelt und dadurch erhalten werden.

Ersatz: Durch die Nachpflanzung von Bäumen können diese Lebensraumstrukturen langfristig gesichert werden.

Artengruppe Fledermäuse: Betroffenheit möglich

Baubedingt:

Durch die Beseitigung von Bäumen können Höhlungen (bei Altholzbeständen im Osten des Geltungsbereiches, Nr. 21) und Spalten als Teillebensraum baumbewohnender Fledermäuse betroffen sein. Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung durch Erschütterung möglich, auch wenn Wochenstuben oder Winterquartiere baumbewohnender Fledermäuse außer in den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Altholzbeständen nicht zu erwarten sind.

#### 4.5 Boden

Eine Versiegelung von bisher unversiegelten Bodenbereichen sowie eine Abgrabung oder Aufschüttung naturnaher Böden wird nicht vorgenommen. Ein großer Teil der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes wird erneut versiegelt.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Konversationsflächen aus dem Rückbau des Kraftwerksgeländes des ehemaligen Chemiewerkes einschließlich seiner Nebengebäude und –anlagen. Zum Beispiel Unterkunftsgebäude, Kohlebunker, Bahngleise u.ä. Das Maß der baulichen Nutzung durch die Industrieflächen ist in den Nebenkarten 2.2.3 und 2.3.1 dargestellt. Die Gebäude und –anlagen des Industriegebietes wurden von 1993 bis 2006 oberflächennah zurückgebaut. Die Beseitigung von Fundamenten, unterirdischen Anlagen, Rohrleitungen und Versiegelung ist unvollständig. Die Fläche ist dem Naturhaushalt nicht zurückgeführt worden. Die Stadt Eilenburg hat sich dadurch die Option auf eine bauliche Nachnutzung der Fläche vorbehalten. Daher kann die Fläche konfliktarm wiederbebaut werden ohne eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen zu verursachen.

Ertragspotential: nicht betroffen

Begründung: Durch die Maßnahme werden ausschließlich ehemalige Industrieflächen in Anspruch genommen, die gerade in den unterirdischen Teilen nicht vollständig beräumt wurden. Die Vorbelastungen sind erheblich.

Puffer- und Filterfähigkeit: nicht betroffen

Die Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens wird gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht durch weitergehenden Stoffeintrag beeinträchtigt. Die Vorbelastung der Flächen durch die industrielle Nutzung bzw. den Bestand an Gebäuden, Anlagen und befestigten Flächen bis 2006 ist erheblich.

Archivfunktion: nicht betroffen

Begründung: Die Arbeiten finden im Bereich vorbelasteter, beräumter Industrieflächen statt.

Altlasten: Betroffenheit möglich

Begründung: Grundsätzlich ist es in der Umgebung des Bauvorhabens möglich, dass nicht beräumte Altlasten aus der ehemaligen industriellen Nutzung aufgefunden werden, welche durch Abgrabung mobilisiert werden könnten.

Vermeidung: Durch ein Altlastenmanagement beim Bodenaushub und bei der Entscheidung über die Ableitung von Niederschlagswasser mit der Möglichkeit der Korrespondenz mit dem Grundwasser sind die Folgen für mögliche Altlastenstandorte einzubeziehen. Die anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (**Vermeidungsmaßnahme V 6**).

## 4.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser: Betroffenheit möglich

Betriebsbedingt

Durch die Bautätigkeit und den unvermeidbaren Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Treib- und Schmierstoffe, Kalk) besteht immer eine erhöhte Gefahr des Eintrages dieser Stoffe in das Grundwasser. Diese Auswirkung ist als erheblich einzuschätzen, jedoch vollständig vermeidbar.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt wird ein großer Teil der bisher zumindest oberflächlich entsiegelten Bereiche des ehemaligen Industriestandortes wieder versiegelt. Damit wird die Korrespondenz zwischen Grund- und Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen vollständig unterbrochen.

Vermeidung: Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden.

Oberflächenwasser: Betroffenheit möglich

Anlagebedingt: Durch die flächenhafte Überbauung momentan unversiegelter Bereiche wird nicht nur die Neubildung von Grundwasser verhindert, die Menge und die Abflussgeschwindigkeit anfallenden Niederschlagswassers wird ebenfalls erhöht.

Vermeidung: Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Vorflut ist zu verzögern (**Vermeidungsmaßnahme V 7**).

Teile des Geltungsbereiches und des ausgewiesenen Sondergebietes sind bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen durch Überflutung gefährdet.

## 4.7 Klima- und Luftqualität

Betroffenheit möglich

Baubedingt: Die durch den Baubetrieb hervorgerufenen Emissionen sind aufgrund der Vorbelastung durch Straßen und Gewerbeflächen sowie aufgrund der Entfernung zu schutzwürdigen Gebieten als nicht erheblich einzuschätzen.

Anlagebedingt: Die zu beseitigenden Gehölze und Grünflächen sind grundsätzlich Strukturen mit Klimaausgleichsfunktionen, auch wenn die umliegenden Flächen, etwa in der Muldenaue oder im Bereich der BMX-Bahn in für das Gebiet hinreichendem Maß Klimaausgleichsfunktionen übernehmen können. Ein Kaltluftabfluss und damit ein Luftaustausch bei Inversionswetterlagen ist besonders nach Osten möglich, jedoch aufgrund des Emissionskorridors der Ziegelstraße nicht zielführend für die Versorgung des Gebietes mit Frischluft. Daher wird das Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigt, da die Auswirkungen auf die Klimaausgleichsfunktion ausschließlich das Kleinklima auf der Fläche selbst betrifft.

## 4.8 Landschaftsbild

Betroffenheit möglich

Anlagebedingt: Die Beseitigung des Gehölzbestandes und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, ist trotz der geringen Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. In Anbetracht der beseitigten Vorbelastungen mit den Industrieanlagen, Hallen und Abgasanlagen sowie aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabens mit der umgebenden Einbindung beschränkt sich die Beeinträchtigung auf die Nahzone und ist nicht als erheblich einzuschätzen.

## 5 Variantenvergleich

Ein Variantenvergleich wird nicht angestellt, da das Vorhaben zur Schaffung von Baurecht als Angebotsplanung dient und damit für die wesentlichen Umweltauswirkungen das Maß der möglichen baulichen Nutzung und nicht die Art der Ausführung des Vorhabens entscheidend ist. Lagealternativen gibt es nicht.

## 6 Wirkprognose und Nullvariante

Konflikt	Auswirkungen des Vorhabens	Auswirkungen bei Status quo
Schutzgut Boden		
Bodenverdichtung, Bodenabtrag Baubedingt	nicht erheblich, da im vorbelasteten Bereich	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Verdichtung)
Überbauung und Versiegelung Anlagebedingt	nicht erheblich, da im vorbelasteten Bereich	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Fundamente, Baukörper)
Gefahr des Eintrages oder der Mobilisierung von Schadstoffen durch Baubetrieb baubedingt	<b>weitergehender Stoffeintrag durch Baubetrieb vermeidbar</b>	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege
Schutzgut Oberflächenwasser		
Versiegelung anlagebedingt	<b>Beschleunigung des Oberflächenabflusses vermeidbar</b>	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Verdichtung)

Konflikt	Auswirkungen des Vorhabens	Auswirkungen bei Status quo
Schutzgut Grundwasser		
Gefahr des Eintrages und der Mobilisierung von Schadstoffen durch Baubetrieb baubedingt	<b>weitergehender Stoffeintrag durch Baubetrieb vermeidbar</b>	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege
Versiegelung anlagebedingt	Unterbrechung der Grundwasserneubildung teilweise vermeidbar	anhaltende Beeinträchtigung durch Vorbelastung (Verdichtung)
Schutzgut Klima / Luft		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Nutzung
Versiegelung und Überbauung anlagebedingt	Beeinträchtigung des Kleinklimas, jedoch aufgrund der Vorbelastung und der Begrenzung der Auswirkung auf die Fläche selbst nicht erheblich	keine Beeinträchtigung
Schutzgut Landschaftsbild		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Verkehrswege
Beseitigung von Gehölzen bau und anlagebedingt	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der Nahzone, jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich	Erhalt des Gehölzbestandes

Konflikt	Auswirkungen des Vorhabens	Auswirkungen bei Status quo
Schutzgut Arten und Lebensräume		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich	Anhaltende Beeinträchtigung durch bestehende Nutzung
Überbauung von Flächen bau und anlagebedingt	<b>Beseitigung von Gehölz- und Sukzessionslebensräumen</b> <b>erheblich</b>	Erhalt der bestehenden Lebensräume
Zerschneidung von Biotopverbundachsen anlagebedingt	keine Beeinträchtigungen	keine Beeinträchtigungen
Fallenwirkung von Strukturen bau- und anlagebedingt	<b>Schächte mit Fallenwirkung möglich</b> <b>erheblich</b>	keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Mensch und Wohnfunktion		
Lärm und Emissionen durch Baubetrieb baubedingt	geringfügige Beeinträchtigung, jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht erheblich	keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Überbauung archäologischer Fundstätten anlagebedingt	keine konkreten Fundstätten bekannt	keine Beeinträchtigung
Beeinträchtigung von Flächennutzungen betriebsbedingt	Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen	keine Nutzung der Flächen, Sukzession

## 7 Eingriffsbilanzierung

### 7.1 Übergeordnete Planungen, Landschaftsschutzgebiet

Die Festsetzung des Sondergebietes entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eilenburg (2. Änderung des FNP). Die Stadt Eilenburg hat sich bereits in der Vergangenheit für die Rückbaufläche des ehemaligen Industriegeländes die Option einer baulichen Entwicklung vorbehalten. Die bauliche Entwicklung erfolgt nun statt in Form eines Misch-

gebietes als **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Handelsbetriebe“**.

Das Landschaftsschutzgebiet kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Neufassung der Grenzen bis an die Sondergebietsnutzung herangezogen werden, weil künftig keine Bebauung der Konversionsflächen südlich des Sondergebietes erfolgen soll. Damit werden die Flächen im Süden des Geltungsbereiches dauerhaft dem Naturhaushalt zurückgeführt.

## 7.2 Eingriffsbilanz

Als Eingriff gelten entsprechend § 14 BNatSchG alle Vorhaben und Maßnahmen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei sieht der Gesetzgeber ausdrücklich schon die Möglichkeit der Beeinträchtigung als Konflikt an. Die konkrete Eingriffsbilanz des Vorhabens ergibt sich aus der Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Flächennutzung und der Ableitung der sich daraus ergebenden Funktionsminderungen oder gar dem Funktionsverlust der Flächen für den Naturhaushalt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Konversionsflächen, welche die Stadt Eilenburg nach einem Rückbau bestehender Industrie- und Kraftwerksflächen einschließlich Nebenanlagen zwischen den Jahren 1993 und 2006 zur Wiederbebauung vorgesehen hatte. Daher wurden die Flächen dem Naturhaushalt nicht zurückgeführt. Eingriffstatbestände entsprechend § 14 ff BNatSchG und § 8 SächsNatSchG liegen unabhängig davon dann vor, wenn die Schutzgüter von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt werden. Im Kapitel 4 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens wurde dargestellt, ob die Erheblichkeitsschwelle für ein Schutzgut durch das Vorhaben überschritten ist, also erhebliche Auswirkungen zu besorgen sind. Erhebliche Auswirkungen sind daher im Folgenden dargestellt.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Zum Schutzgut Arten und Lebensräume sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung (baubedingt) zu besorgen. **Weiterhin wurden Gehölzflächen im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung bereits als Wald i.S. des SächsWaldG festgestellt. Daher werden über die Baufeldfreimachung hinaus auch Abstandsflächen zum Wald notwendig, welche ebenfalls von Gehölzen frei zu halten sind. Insgesamt sind 2.500 m<sup>2</sup> Fläche Waldfläche betroffen.** Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar und führen zu einem Funktionsverlust der speziellen Lebensraumfunktion (**Konflikt 1**).

Neben der Beseitigung von Gehölzen ist die Überbauung von Sukzessionsflächen als anlagebedingte, unvermeidbare und erhebliche Beeinträchtigung zu besorgen. Die Beseitigung der Sukzessionsflächen hat einen vollständigen Funktionsverlust zur Folge (**Konflikt K 2**) auch wenn die Lebensräume im Zuge der Sukzession auch natürlicherweise verschwinden würden. Der Verlust von Lebensräumen an sich ist durch den Status der Flächen als Konversationsflächen nicht erheblich einzuschätzen. Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes ergibt sich in seiner potentiellen Eignung als Habitat für die streng geschützte Zauneidechse.

Durch die Beseitigung von Gehölzen werden auch Lebensraumstrukturen von Altbäumen, wie Höhlen oder Spalten beseitigt und damit Baum bewohnende Vögel oder Fledermäuse direkt gefährdet (**Konflikt K 3**).

Durch den Nachweis von Zauneidechsen im südlichen Untersuchungsgebiet ist die Gefährdung dieser Art durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Aufgrund des Schutzstatus als streng ge-

schützte Art ist dabei auch die Gefährdung von Individuen als erheblich einzuschätzen (**Konflikt K 4**).

#### Schutzgut Boden

Durch die Inanspruchnahme von Konversationsflächen mit einem ehemals hohen Anteil Versiegelung und dem aktuellen Zustand der Flächen mit dem Verbleib von Fundamenten, Bauteilen u.ä. im Boden, ist für das Vorhaben eine konfliktarme Fläche vorgesehen. Beeinträchtigt wird keine Ertragsfunktion oder Archivfunktion. Lediglich die Biotopentwicklungsfunktion des Bodens wird beeinträchtigt. Diese ist jedoch nicht als erheblich einzuschätzen, da die Siedlungsnähe und die dargestellt fortschreitende Sukzession keine Herausbildung wertvoller Sonderstandorte erwarten lässt.

Stoffeinträge in den Boden durch Baubetrieb sind in erster Linie durch mögliche Mobilisierung von Schadstoffen möglich. Die großflächige industrielle Nutzung kann erhöhte Schadstoffwerte für Böden, Füllmaterial oder Bauteile zur Folge haben (**Konflikt K 5**).

#### Schutzgut Oberflächenwasser

Durch die großflächige Versiegelung ist gemessen am derzeitigen Zustand der Fläche ein erhöhter und beschleunigter Niederschlagsabfluss von der Fläche zu besorgen (**Konflikt K 6**).

#### Schutzgut Grundwasser

Stoffeinträge in das Grundwasser durch Baubetrieb sind in erster Linie durch mögliche Mobilisierung von Schadstoffen möglich. Dabei sind Altlasten nicht bekannt. Die großflächige industrielle Nutzung kann jedoch erhöhte Schadstoffwerte für Böden, Füllmaterial oder Bauteile zur Folge haben (**Konflikt K 5**).

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Vorhaben 5 erhebliche Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter von Natur und Landschaft.

## 8 Maßnahmenplanung

### 8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die dargestellten Konflikte sind zu einem großen Teil vermeidbar oder durch Vermeidungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen zu mindern. Entsprechend dem Grundsatz der Eingriffsregelung Vermeidung vor Ausgleich vor Ersatz ist daher in einem ersten Schritt zu prüfen inwieweit sich die Konflikte vollständig oder teilweise vermeiden lassen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 1

Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen.

Vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Bäume auf Höhlungen und Spalten sowie auf Besiedlung zu untersuchen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist.

### Vermeidungsmaßnahme V 2

Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen nur eine Besiedlung des südlichen Geltungsbereiches um den vorhandenen Kieshaufen. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich sind im Frühjahr / Sommer der Saison vor Baubeginn Erfassungen von Reptilien auf den von Beseitigung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das Reptilienvorkommen zu erhalten.

### Vermeidungsmaßnahme V 3

Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung mit Gehölzrodung, Grasnarbe abtragen und Oberbodenaushub sind beginnend an der Ziegelstraße nach Südosten durchzuführen. Dabei sind die Beseitigung von Gehölzen und die Mahd der Gras- und Staudenflächen jeweils in einem Zug für das gesamte Baufeld durchzuführen.

### Vermeidungsmaßnahme V 4

Fallenwirkung für Amphibien und Reptilien kann auch von anlagebedingten Einrichtungen, wie Rohrleitungen und Schächten ausgehen. Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind daher im Zuge der Maßnahme mit Froschkappen zu versehen.

### Vermeidungsmaßnahme V 5

Durch die Bautätigkeit in bestehende Gehölzflächen hinein können Einzelbäume oder Gehölzgruppen durch den Baubetrieb gefährdet werden. **Zu erhaltende** Gehölzstandorte sind einschließlich ihrer Kronentraufe und dem Wurzelbereich durch Bauzäune vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollte das nicht möglich sein, sind der Wurzelraum vor Verdichtung, die Krone vor Astausbrüchen und der Stamm vor Beschädigung zu schützen.

### Vermeidungsmaßnahme V 6

Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen.

### Vermeidungsmaßnahme V 7

Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Vorflut ist zu verzögern.

Durch die 7 Vermeidungsmaßnahmen sind die Konflikte 5 und 6 vollständig und die Konflikte 3 und 4 teilweise zu vermeiden.

## 8.2 Ausgleichsmaßnahmen

### Maßnahme M 1

Die Fläche des Kieshaufens im Süden des Geltungsbereiches ist dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten. Die Flächen sind durch gezielte Maßnahmen als Lebensräume für Reptilien aufzuwerten und zu erhalten um damit eine dauerhafte hohe Siedlungsdichte zu ermöglichen. Dazu ist der bestehende Kieshaufen vor weiterem Abtrag zu schützen. Dichter Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.

Weitere Biotopstrukturen, die wertvolle Habitate für Zauneidechsen darstellen, wie Sand- Kies- oder Steinhaufen sind ebenfalls zu erhalten. Zu diesem Zweck soll auch kein Rückbau des Schotterdammes der ehemaligen Bahnstrecke erfolgen.

Die Sicherungsmaßnahmen, insbesondere die Beseitigung von Gehölzaufwuchs ist dauerhaft durchzuführen und umzusetzen.

#### Maßnahme M 2

Als Ersatz für die beseitigten Bäume ist innerhalb des Sondergebietes für je 10 geschaffene Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme M2).

Die Pflanzung erfolgt einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflanzung erfolgt stufenweise mit einem Baum für jeweils 10 fertig gestellte Stellplätze spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme dieser 10 Stellplätze.

#### Maßnahme M 3

Als Lebensraumersatz für beseitigte Höhlen und Spalten sowie als Ausweichquartier für Baum bewohnende Fledermäuse und Vögel sind vor Beginn der Baumfällarbeiten 3 Nistkästen als Bruthöhle und 5 Flachkästen für Fledermäuse an geeigneten Bäumen in den im Plan 2.1.3 bezeichneten Bereichen zu montieren.

Verwendet werden mardersichere Kästen aus Holzbeton deren Größe und Fluglochdurchmesser geeignet ist für:

1 x Star

1 x Kohlmeise

1 x Blaumeise.

Verwendet werden wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen aus Holzbeton in Gruppen von 2 bis 3 Kästen. Die Festsetzung der Verwendung von Kästen aus Holzbeton dient der dauerhaften Sicherung der Maßnahme durch das verrottungsresistente Material.

Alle 8 Kästen sind in einer Höhe von mindestens 6 m an starken Bäumen mit freiem Zuflug aufzuhängen.

#### Maßnahme M 4

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse im südlichen Teil des Geltungsbereiches und dem Wegfall der potentiell geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse durch Überbauung sind Maßnahmen zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien durchzuführen:

- Entwicklung von mindestens 10 m breiten Streifen entlang der Wege und im Bereich der Sukzessionsflächen im nicht überbaubaren Teil des Sondergebietes einschließlich der von Gehölzen freizuhaltenden Abstandsflächen zum Wald.
- Beräumung von Gehölzaufwuchs und Stauden insbesondere von Goldrute, durch Mahd der Streifen, etwa mit Forstmulcher,
- Vorbereiten der Flächen durch Planum für eine regelmäßige Mahd,
- Mahd der Flächen 1 x jährlich im September, um dauerhaft besonnte Offenflächen einschl. Übergangsbereiche zu erhalten.

- Anlage von mindestens 5 Steinrücken als 3 m langer, 1 m breiter und mind. 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material. Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt,
- Anlage von mindestens 3 Totholzhaufen aus 3 m langem Stammholz, Durchmesser mindestens 10 cm als gleichseitige Pyramide aus jeweils mindestens 6 Stämmen.

Die Maßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für das Sondergebiet abzuschließen.

Diese Maßnahme dient darüber hinaus der dauerhaften Sicherung einer wertvollen Lebensraumstruktur für andere Tierarten, etwa als Jagdschneise für Fledermäuse.

### Maßnahme M 5

#### Ausgleich der zu beseitigenden Waldflächen

Der für die geplanten Bauflächen sowie die notwendigen Abstandsflächen zu beseitigende Wald ist entsprechend § 8 SächsWaldG durch eine Neuaufforstung an anderer Stelle zu ersetzen. Dazu werden im B-Plan Nr. 2-11/92 festgesetzte Waldflächen dem B-Plan Nr. 42 teilweise zugeordnet.

Die Ersatzaufforstung für die umzuwandelnden Waldflächen mit einer Flächengröße von 2.500 m<sup>2</sup> erfolgt auf Flächen im Eigentum der Stadt Eilenburg, welche für solche Maßnahmen vorgehalten werden. 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.

Auf einer Fläche von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Kospa-Pressen, Flur 2, Flurstück 138/2 innerhalb der Ausgleichsflächen A 11 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet " Am Schanzberg", hat die Aufforstung entsprechend der Textfestsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 mit Gehölzarten für die Entwicklung eines naturnahen Waldes zu erfolgen.

Anzupflanzen sind Gehölze der folgenden Artenlisten 1 und 2, 3 bis 5-jährig, 3.500 St/ha, Höhe 80-120 cm.

Der Anteil der Zuordnungsfestsetzung beträgt damit 0,25 ha und 875 St Gehölzpflanzen.

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

Es sind Arten der folgenden Artenliste 1 und 2 zu verwenden:

<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 silvatica/ 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
<b>Vorwaldarten</b>	
<b>(Pionierbaumarten)</b>	
Betulus pendula/ Hängebirke	
Populus tremula/ Zitterpappel	
Populus nigra/ Schwarzpappel	
Salix caprea/ Salweide	

## Maßnahme M 6

Das Niederschlagswasser ist in Regenrückhaltebecken oder anderen Retentionseinrichtungen, wie etwa Zisternen zu sammeln. Der Ablauf der Rückhalteeinrichtungen in die Vorflut ist durch geeignete bauliche Maßnahmen auf 20 l/s zu drosseln. Böschungen und Böschungsoberkanten von offen gestalteten Regenrückhaltebecken sind naturnah wie folgt baulich auszuführen:

- Ausbildung der Böschungsfläche über dem Wasserstand ohne Befestigung oder mit Rasengittersteinen bis zu einem Böschungswinkels 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. Diese Anlagen sind einzufrieden.

## 8.3 Ausgleichsbilanzierung

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.

Unvermeidbare Konflikte ergeben sich aus dem Lebensraumverlust für konkret bezeichnete Tierarten, hier insbesondere für die Zauneidechse, Fledermäuse und Baum bewohnende Vögel. Dieser Lebensraumverlust wird durch die bezeichneten Vermeidungsmaßnahmen zum Teil vermieden und durch Aufwertung von Lebensräumen im Süden des Sondergebietes vollständig ausgeglichen. Dabei ist die entgegen der bisherigen Lebensraumdynamik im Gebiet der dauerhafte Erhalt von Offenflächen durch die Maßnahmen M 1 und M 2 innerhalb der Sukzessionsflächen als Habitatvoraussetzung für die Besiedlung durch Zauneidechsen sichergestellt.

## 9 Zusammenfassung

Auf der Konversationsfläche des ehemaligen ECW-Kraftwerksgeländes will die Stadt Eilenburg ein Sondergebiet Einzelhandel ausweisen.

Durch die Größe des Vorhabens und die, besonders durch den Nachweis von Zauneidechsen als streng geschützte Tierart betroffenen Artenschutzrechtlichen Belange ist 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, **Wald** 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.

Im Zuge der Planung ergeben sich insgesamt 6 Konflikte, die durch geeignete Maßnahmen zum Teil vermieden werden können.

Durch die festgesetzten 7 Vermeidungsmaßnahmen sind 2 Konflikte vollständig und 2 Konflikte teilweise zu vermeiden. Zwei Konflikte sind unvermeidbar.

Die unvermeidbaren und nur teilweise vermeidbaren Konflikte betreffen das Schutzgut Arten und deren Lebensräume, hier die Beseitigung von Bäumen und Sukzessionsflächen als Lebensraum.

Die unvermeidbaren Konflikte werden durch Maßnahmen des Ersatzes von Lebensräumen, Niststätten und Gehölzen sowie durch die Aufwertung von Biotopflächen und der dauerhaften Sicherung von Lebensraumstrukturen ausgeglichen. Die in Bauflächen oder andere Grünflächen umzuwandelnden Waldflächen werden durch Aufforstungen an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Eilenburg ersetzt. 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,

- Waldflächen an anderer Stelle als im vorliegenden Geltungsbereich 1

festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Lebensraumerersatz ist der Eingriff durch das Vorhaben vollständig zu kompensieren.

Fotodokumentation



Bild 1 – Einzelbäume und Goldrutenflur an der Ziegelstraße



Bild 2 – Gras-Kraut-Flur und offene Bodenflächen im Vordergrund



Bild 3 – Kieshaufen im südlichen Untersuchungsraum



Bild 4 – Baumbestand Nr. 12, 14 und 17



Bild 5 – Fundort der Zauneidechsen



Bild 6 – Blick von Westen, Deichverteidigungsweg



Bild 7 – Blick über die Staudenflur 1 zu den Gehölzen im Osten (Nr. 5, 6, 9)



Bild 8 – Lockhöhle mit Markierung



Bild 9 – bestehende Gefährdung von Eidechsen-Lebensräumen durch Abtrag



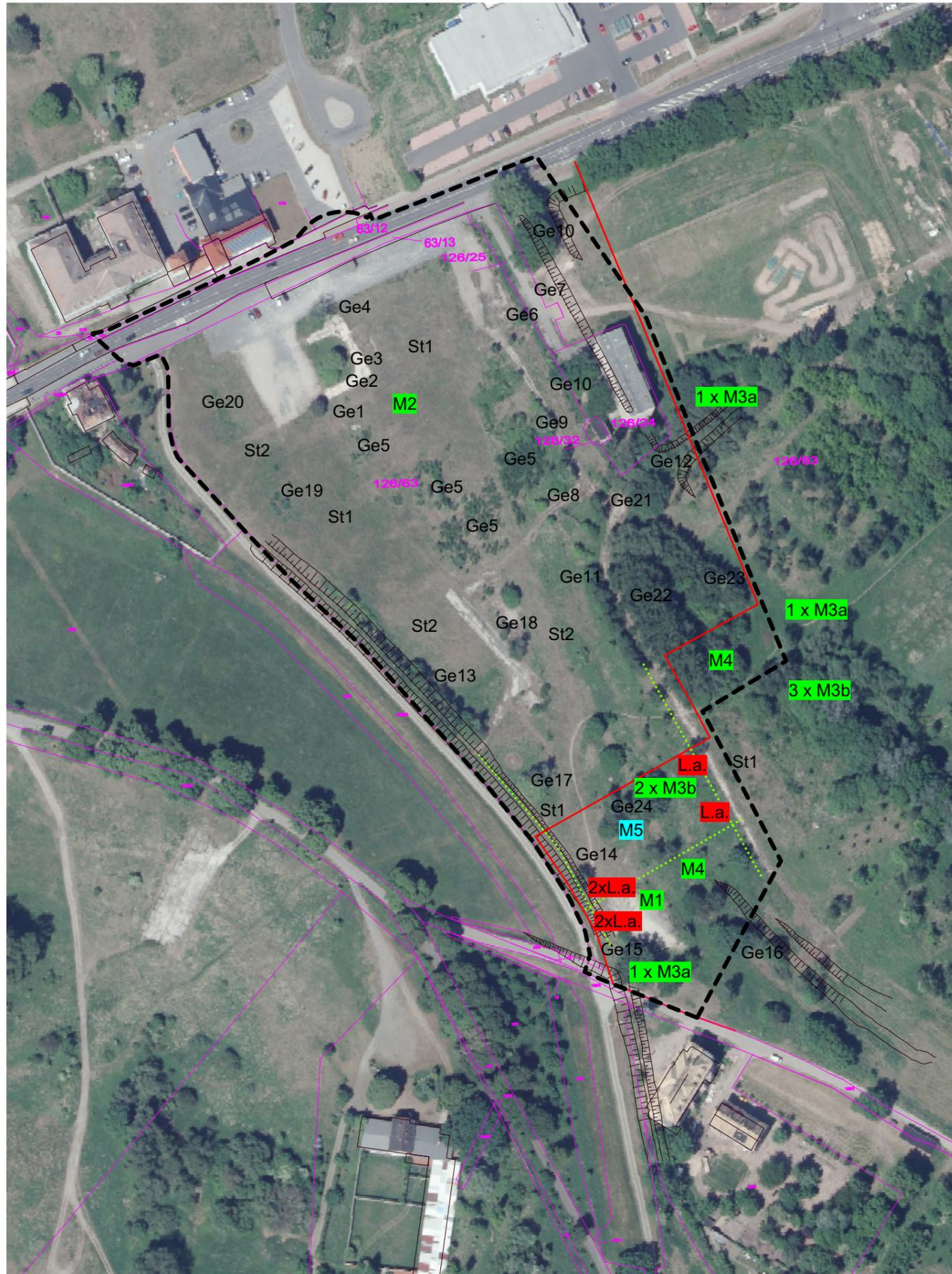
Bild 10 – Gehölz Nr. 13 im Frühjahr 2016 nach Leitungsarbeiten



Bild 11 – anhaltender Fahrverkehr im nördlichen Teil des Geltungsbereiches



Bild 12 – zu erhaltende Lebensräume für Reptilien im südlichen Teil des Geltungsbereiches



### Legende:

Bestand		Planung	
	Flurstücksgrenzen		Grenze des Geltungsbereiches
Ge4	Gehölz mit Nr.		Vorschlag Grenze LSG
St1	Staudenflur mit Nr.		Maßnahme M1 Erhalt offener Rohbodenflächen
	Fundort Zauneidechse		Maßnahme M2 Baumpflanzung im Geltungsbereich
			3 St Nistkästen (CEF-Maßnahme)
			5 St Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)
			Schaffung und Erhalt von Offenflächen als Reptilienhabitat
			Fläche für naturnahes Regenrückhaltebecken

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg "Sondergebiet Handel, Ziegelstraße"

Projekt Nr. 12/15

Stand: 24.10.2018

Projektstand:  
Entwurf

Planbezeichnung:  
Lageplan mit Maßnahmen Nr. 2.1.4

Maßstab: 1 : 2.000



UMWELT  
STADT  
FREIRAUM

sven reuter

**Sven Reuter**  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Beerendorfer Straße 1  
04509 Delitzsch  
Tel.034202 3391100  
Fax.034202 3391109  
LASvReuter-DZ@t-online.de

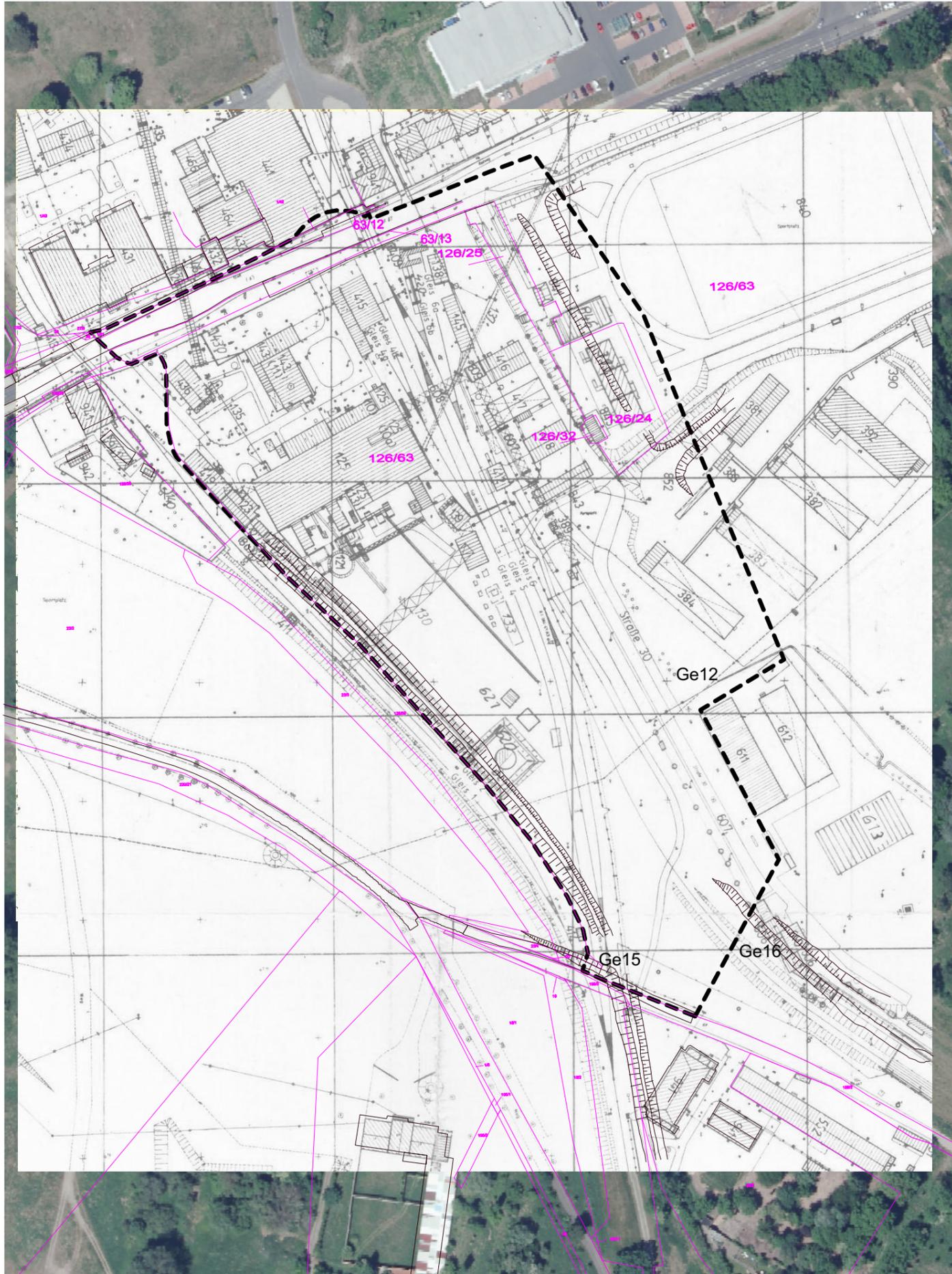
frei räume

beauftragt durch:

**Stadt Eilenburg**  
Stadtverwaltung  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Papierformat im Original:  
DIN A 3; 42,00 x 29,7 cm

geprüft:  
S. Reuter



### Legende:

- Bestand — Flurstücksgrenzen
- Planung - - - - - Grenze des Geltungsbereiches

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg "Sondergebiet Handel, Ziegelstraße"

Projekt Nr. 12/15  
Projektstand:  
Entwurf

Stand: 24.10.2018  
Planbezeichnung:  
Lageplan, Bestand 1983, Nr. 2.2.4

Maßstab: 1 : 2.000



UMWELT  
STADT  
FREIRAUM

sven reuter

**Sven Reuter**  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Beerendorfer Straße 1  
04509 Delitzsch  
Tel.034202 3391100  
Fax.034202 3391109  
LASvReuter-DZ@t-online.de

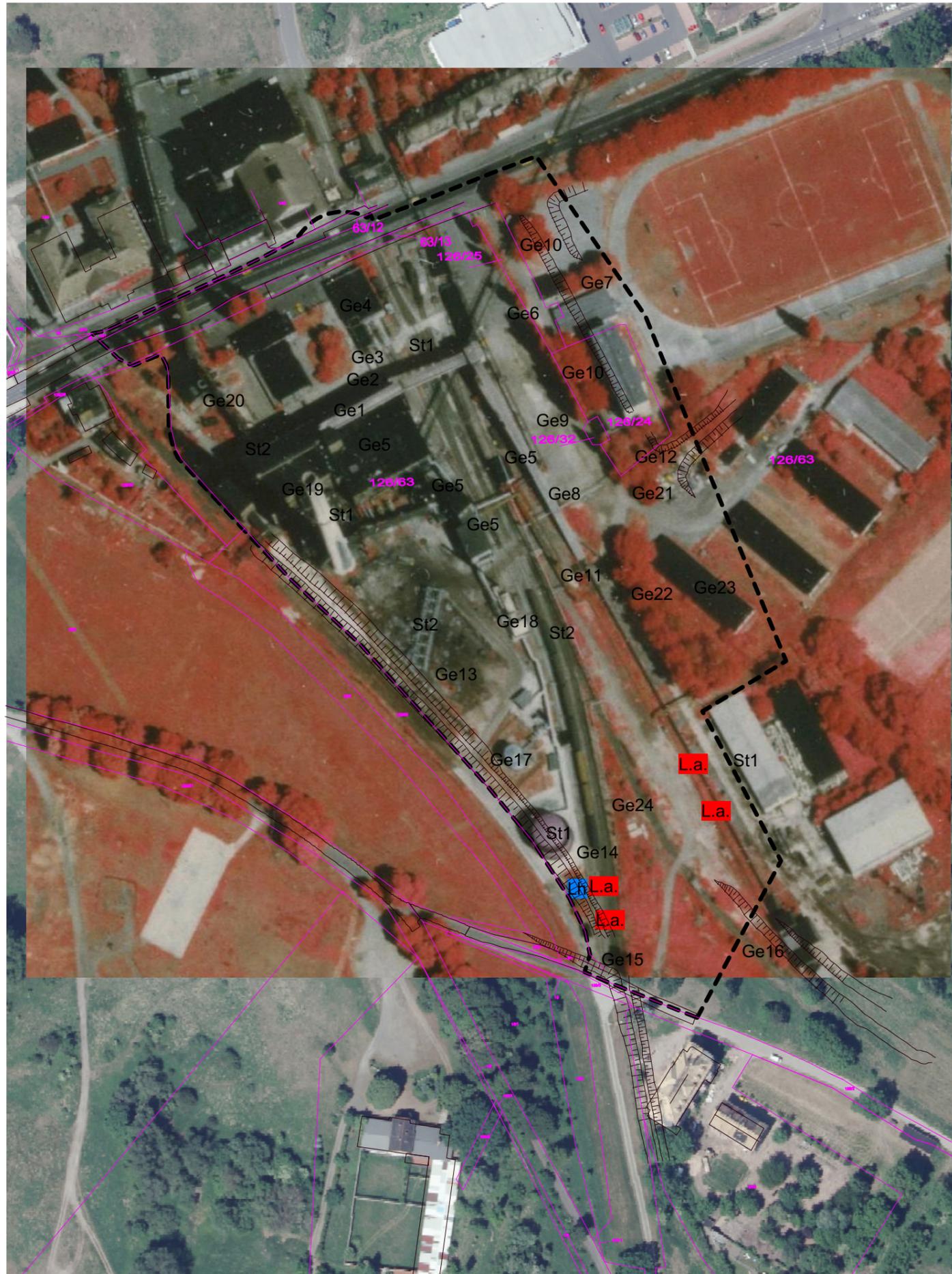
frei räume

beauftragt durch:

**Stadt Eilenburg**  
Stadtverwaltung  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Papierformat im Original:  
DIN A 3; 42,00 x 29,7 cm

geprüft:  
S. Reuter



## Legende:

### Bestand

- Flurstücksgrenzen
- Ge4 Gehölz mit Nr.
- St1 Staudenflur mit Nr.
- L.a. Fundort Zauneidechse

### Planung

- Grenze des Geltungsbereiches

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg "Sondergebiet Handel, Ziegelstraße"

Projekt Nr. 12/15

Stand: 24.10.2018

Projektstand:  
Entwurf

Planbezeichnung:  
Lageplan, Bestand 1992, Nr. 2.3.2

Maßstab: 1 : 2.000



UMWELT  
STADT  
FREIRAUM



sven reuter

**Sven Reuter**  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Beerendorfer Straße 1  
04509 Delitzsch  
Tel.034202 3391100  
Fax.034202 3391109  
LASvReuter-DZ@t-online.de

frei räume

beauftragt durch:

**Stadt Eilenburg**  
Stadtverwaltung  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Papierformat im Original:  
DIN A 3; 42,00 x 29,7 cm

geprüft:  
S. Reuter



AUSZUG aus der **Neufassung der**

# Schallimmissionsprognose

## zum Bebauungsplan Nr. 42



Quelle: Geportal Sachsenatlas, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018

# „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

## der Großen Kreisstadt Eilenburg

Gutachten Nr. 2032-18-AA-18-PB001

Chemnitz, 17.08.2018





## Inhalt

	Blatt
<b>1 Sachverhalt und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich und maßgebliche Immissionsorte</b>	<b>6</b>
2.1 Geltungsbereich des B-Planes	6
2.2 Maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebietes	7
<b>3 Grundlagen der schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen</b>	<b>8</b>
<b>4 Höchstzulässige Beurteilungspegel</b>	<b>10</b>
4.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005	10
4.2 Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden	11
4.3 Gesamt-Immissionswerte $L_{GI}$ für die maßgeblichen Immissionsorte	13
4.4 Plangegebene und tatsächliche Geräusch-Vorbelastung der Immissionsorte	14
4.5 Festlegung der Planwerte $L_{PI}$ für die maßgeblichen Immissionsorte	18
<b>5 Durchführung der schalltechnischen Berechnungen</b>	<b>19</b>
<b>6 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen</b>	<b>20</b>
6.1 Ansatz von Emissionskontingenten für die geplanten Teilflächen	20
6.2 Ergebnisse der Berechnungen zur Emissionskontingentierung	21
6.3 Geräusch-Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ der Immissionsnachweisorte	22
6.4 Berechnung von Zusatzkontingenten für bestimmte Richtungssektoren	23
6.5 Geräusch-Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ der Immissionsnachweisorte unter Berücksichtigung der Emissionskontingente $L_{EK}$ und der Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$	24
<b>7 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz im B-Plan-Verfahren</b>	<b>25</b>
<b>8 Nachweisführung zur Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im B-Plan-Gebiet</b>	<b>26</b>
8.1 Allgemeines	26
8.2 Bestimmung der betriebsbezogenen Anforderungen aus den festgelegten Emissionskontingenten	26
8.3 Ermittlung der vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel (Immissionsprognose)	27
8.4 Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens	27

## 5 Anlagen



## 4 Höchstzulässige Beurteilungspegel

### 4.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch /3/ und der Baunutzungsverordnung /4/ werden den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) in einem Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 /8/ zu DIN 18005 /7/ für den Beurteilungspegel zugeordnet. Diese Orientierungswerte betragen:

- 55 / 40 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete
- 60 / 45 dB(A) tags/nachts für Dorf- und Mischgebiete
- 65 / 50 dB(A) tags/nachts für Kerngebiete und Gewerbegebiete

Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Einhaltung oder Unterschreitung der genannten Werte ist nach Beiblatt 1 /8/ zu DIN 18005 /7/ wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei bereits an den Baufeldgrenzen eingehalten werden.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Für die **innerhalb des B-Plan-Gebietes** Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg auf den geplanten Sondergebietsflächen SO<sub>Handel1</sub> und SO<sub>Handel2</sub> ggf. entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) gelten die zitierten schalltechnischen Orientierungswerte von:

**65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete**

#### Anmerkungen:

*Für die innerhalb von B-Plan-Gebieten auf gewerblichen Nutzflächen ggf. entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen können nach Ansicht des Gutachters in einem Standortgutachten keine sinnvollen Aussagen zum Schallschutz getroffen werden. Vielmehr müssen Aussagen dazu getroffen werden, ob die geplanten Flächen hinsichtlich der vorhandenen Schutzansprüche der benachbarten Flächen oder Gebiete überhaupt zu einer sinnvollen gewerblichen Nutzung in der beabsichtigten Form geeignet sind.*

*Die weiteren Gründe dafür, dass der Aspekt „Schallausbreitung innerhalb eines Plangebietes zwischen geräuscherzeugenden und schutzbedürftigen Nutzungen“ in einem B-Plan-Verfahren nicht weiter untersucht werden kann, ist die Tatsache, dass die Schallausbreitung insbesondere innerhalb eines Plangebietes entscheidend von der dort entstehenden Bebauung (mit Abschirmwirkungen und Schallreflexionen) und von den konkreten Standorten der Geräuschquellen auf den jeweiligen Gewerbeflächen maßgeblich beeinflusst wird. Diesbezügliche schalltechnische Untersuchungen sollten deshalb im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die gewerblichen Anlagen angestellt werden.*



#### 4.2 Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden

Für die Flächen außerhalb des neuen B-Plan-Gebietes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg mit einem Schutzanspruch vor Lärm (vgl. Punkt 2.2) sind die **Immissionsrichtwerte** der TA Lärm /5/ als Beurteilungsmaßstab für die prognostischen Geräuschimmissionen von den geräuschintensiven Nutzungen, die „Anlagen“ im Sinne des BImSchG darstellen, anzuwenden.

Die geplanten Verkaufseinrichtungen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne der §§ 22 ff. BImSchG /1/ sind so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und
- unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Die zukünftigen Anlagen fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm /5/. In dieser allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG /1/ sind für die verschiedenen Gebietsnutzungen in der Nachbarschaft Immissionsrichtwerte festgelegt.

Diese außerhalb des neuen B-Plan-Gebietes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg zu berücksichtigende schutzbedürftige Bebauung betrifft die bereits im Punkt 2.2 genannten Bereiche. Die Art der Gebietsnutzung ergibt sich entsprechend Punkt 6.6 der TA Lärm /5/ aus den Festlegungen in vorliegenden rechtswirksamen Bebauungsplänen bzw. ist anderenfalls entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Für die im Punkt 2.2 genannten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 5 wurden vom Gutachter in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Eilenburg und mit dem Landratsamt Nordsachsen die folgenden Gebietsnutzungen und die folgenden Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm /5/ festgesetzt. Der Gutachter weist darauf hin, dass diese Werte für die Geräusch-Gesamtbelastung der Immissionsorte gelten:

<b>65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts</b>	für die Immissionsorte IO 1 und IO 2 am südlichen Rand des B-Plan-Gebietes Nr. 21 (Gewerbegebiet)
<b>60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts</b>	für den IO 3 östlich vom LIDL-Markt (Mischgebiet)
<b>55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts</b>	für den IO 4 (Allgemeines Wohngebiet)
<b>60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts</b>	für den IO 5 im Außenbereich (wie Mischgebiet)



**Blatt 12**

Die genannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm /5/ beziehen sich auf einen **Beurteilungspegel  $L_r$**  (rating level), der für die Bewertung der auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche nach einem in /5/ beschriebenen Verfahren aus den A-bewerteten Schalldruckpegeln unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer, der Tageszeit des Auftretens und besonderer Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) gebildet wird. Das Einwirken des vorhandenen Geräusches auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels  $L_r$  während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Zusätzlich ist nach TA Lärm /5/ ein **Spitzenpegelkriterium** einzuhalten, wonach einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um **nicht mehr als 30 dB(A) tags** und **um nicht mehr als 20 dB(A) nachts** überschreiten dürfen.

**Erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch die Geräusche von Anlagen können im Allgemeinen ausgeschlossen werden, wenn an den Immissionsnachweisorten (IO) die genannten Immissionsrichtwerte unterschritten werden und wenn das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird.**



#### 4.5 Festlegung der Planwerte $L_{PI}$ für die maßgeblichen Immissionsorte

In der folgenden Tabelle 3 werden die Planwerte  $L_{PI}$  für die zulässigen Geräuschimmissionen aus dem neuen B-Plan-Gebiet - fett und blau markiert - genannt.

Diese ergeben sich nach energetischer Subtraktion der gesamten Geräusch-Vorbelastung (plangegebene und tatsächliche Geräusch-Vorbelastung) an den Immissionsorten IO 1 bis IO 5 gemäß der Tabelle 2 im Punkt 4.4 von den gemäß der Gebietsnutzung der Immissionsorte gültigen Immissionsrichtwerten nach Nummer 6.1 der TA Lärm, die im Punkt 4.2 des vorliegenden Gutachtens angegeben sind:

**Tabelle 3:** Berechnung der für das Planvorhaben verfügbaren Immissionsanteile „Tag/Nacht“ an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 im Umfeld des B-Plan-Gebietes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

Nr.	Anschrift	Immissionsrichtwerte gemäß Punkt 4	Geräusch-Vorbelastung gemäß Tabelle 2	Planwerte $L_{PI}$ in dB(A)
1	Ziegelstraße 2 (West)	<b>65 / 50</b>	vernachlässigbar	<b>65 / 50</b>
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	<b>65 / 50</b>	vernachlässigbar	<b>65 / 50</b>
3	Ziegelstraße 10	<b>60 / 45</b>	60 / 45	<b>54<sup>1)</sup> / 39<sup>1)</sup></b>
4	Lossastraße 5	<b>55 / 40</b>	55 / 41	<b>49<sup>1)</sup> / 34<sup>1)</sup></b>
5	Kastanienallee 3	<b>60 / 45</b>	60 / --	<b>54<sup>1)</sup> / 45</b>

- <sup>1)</sup> wegen der Ausschöpfung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm bereits durch die Geräusch-Vorbelastung muss die Geräusch-Zusatzbelastung aus dem neuen B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ zum Neubau eines EDEKA-Centers um mindestens 6 dB unterhalb der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 6.1 der TA Lärm bleiben (vgl. Nummer 4.2 c) der TA Lärm i.V.m Nummer 3.2.1 (2) der TA Lärm).



## 7 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz im B-Plan-Verfahren

- (1) Auf der Grundlage des § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB /3/ i.V.m. § 1 Abs. (4) Nr. 2 BauNVO /4/ sollte aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen im B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg festgesetzt werden:

*Zulässig sind auf den Teilflächen „SO<sub>Handel1</sub>“ und „SO<sub>Handel2</sub>“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:*

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
SO <sub>Handel1</sub>	66	53
SO <sub>Handel2</sub>	66	49

*Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich für jede der Teilflächen „SO<sub>Handel1</sub>“ und „SO<sub>Handel2</sub>“ die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus.}$ :*

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	> 175 ° und ≤ 195 °	+ 2	+ 8
B	> 195 ° und ≤ 304 °	+ 6	+ 5
C	> 304 ° und ≤ 357 °	+ 4	+ 3

*Die Winkelangaben für  $L_{EK,Zus.}$  beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U  $x = 336743.19$  (Rechtswert);  $y = 5703867.73$  (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.*

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$  zu ersetzen ist.*

### Hinweis:

*Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.*

- (2) Die in der Anlage 4 des vorliegenden Gutachtens angegebenen Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  für die verschiedenen Teilflächen i an allen maßgeblichen Immissionsorten j in der Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes sollten in die Begründung zum B-Plan übernommen werden.



- (3) Nach Ansicht des Gutachters sind bei **Genehmigungsverfahren** für die sich im B-Plan-Gebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg ansiedelnden Verkaufseinrichtungen entsprechende **schalltechnische Nachweise der Antragsteller erforderlich**.

## 8 Nachweisführung zur Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im B-Plan-Gebiet

### 8.1 Allgemeines

Ein Betrieb ist aus schalltechnischer Sicht zulässig, wenn die von ihm verursachten Beurteilungspegel die Immissionskontingente  $L_{IK}$ , die mit den in Anstrich (1) von Punkt 7 angegebenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten  $L_{EK,Zus}$  und unter Anwendung des im vorliegenden Gutachten vorgenommenen Rechenverfahrens zur Schallausbreitung (ausschließlich mit der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung  $A_{div}$ ) berechnet werden können, nicht überschreiten.

Die Prüfung erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden an den maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Immissionskontingente  $L_{IK,j}$  bestimmt, die sich aus den festgelegten Emissionskontingenten sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten ergeben. Diese legen somit die Anforderungen fest. Im zweiten Schritt werden dann durch Prognoseberechnung (bei geplantem Betrieb) unter Anwendung des vollständigen Berechnungsverfahren nach DIN ISO 9613-2 oder durch Messung (bei vorhandenem Betrieb) an denselben Immissionsorten die vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel ermittelt.

### 8.2 Bestimmung der betriebsbezogenen Anforderungen aus den festgelegten Emissionskontingenten

Wenn für geplante oder auch bestehende Betriebe im Plangebiet geprüft werden soll, ob ihre Geräuschemission im Rahmen der für die betreffenden Flächen festgelegten Emissionskontingente sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten bleibt, werden im ersten Schritt die ihnen zustehenden Immissionskontingente  $L_{IK,j}$  an den maßgeblichen Immissionsorten  $j$  bestimmt.

Hierzu werden unter Anwendung des Plan-Rechenverfahrens (ausschließlich mit der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung  $A_{div}$ ) die von einer Flächenschallquelle mit Geometrie und Lage des Betriebsgrundstückes verursachten Immissionskontingente  $L_{IK,j}$  an den maßgeblichen Immissionsorten  $j$  berechnet. Jedes Flächenelement der Flächenquelle wird mit den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK,i}$  sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten  $L_{EK,Zus,i}$  einbezogen, die denen der Teilfläche  $i$  entspricht, innerhalb dessen Umrandung es sich befindet. Das nach Planverfahren berechnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  ergibt sich durch energetische Addition dieser Pegel für alle Flächenelemente des Betriebsgrundstücks.

Ein solches Verfahren ist im Rahmen der schalltechnischen Planungen für eine konkrete Nutzung leicht handhabbar und kann durch ein sachverständiges Ingenieurbüro ohne weitere Zusatzinformationen problemlos angewendet werden.



Für den Fall, dass ein Betrieb eine Teilfläche  $i$  des B-Pan-Gebietes vollständig nutzen will, können die Immissionskontingente  $L_{IK,j}$  Tag/Nacht für die maßgeblichen Immissionsorte  $j$  bereits der Anlage 4 des vorliegenden Gutachtens entnommen werden.

### **8.3 Ermittlung der vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel (Immissionsprognose)**

Nachdem die festgesetzten Emissionskontingente sowie die ggf. verfügbaren Zusatzkontingente auf beanspruchbare Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den maßgeblichen Immissionsorten umgerechnet sind, ist zu ermitteln, welche Beurteilungspegel durch den geplanten Betrieb tatsächlich verursacht werden.

Diese Immissionsprognose erfolgt entsprechend den Anforderungen der TA-Lärm unter Anwendung des vollständigen Berechnungsverfahrens nach DIN ISO 9613-2. Alle Umgebungseinflüsse und Dämpfungen sind in dem Maße einzubeziehen, wie es entsprechend diesen genannten Regelwerken erforderlich ist. Als Emissionswerte werden die prognostizierten Schalleistungspegel der Quellen, ggf. unter Berücksichtigung der Genauigkeit ihrer Ermittlung einbezogen.

Bei bereits bestehenden Betrieben oder Betriebsteilen können Schallmessungen zur Ermittlung oder Verifizierung der verwendeten Schalleistungspegel zugrunde gelegt werden.

### **8.4 Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens**

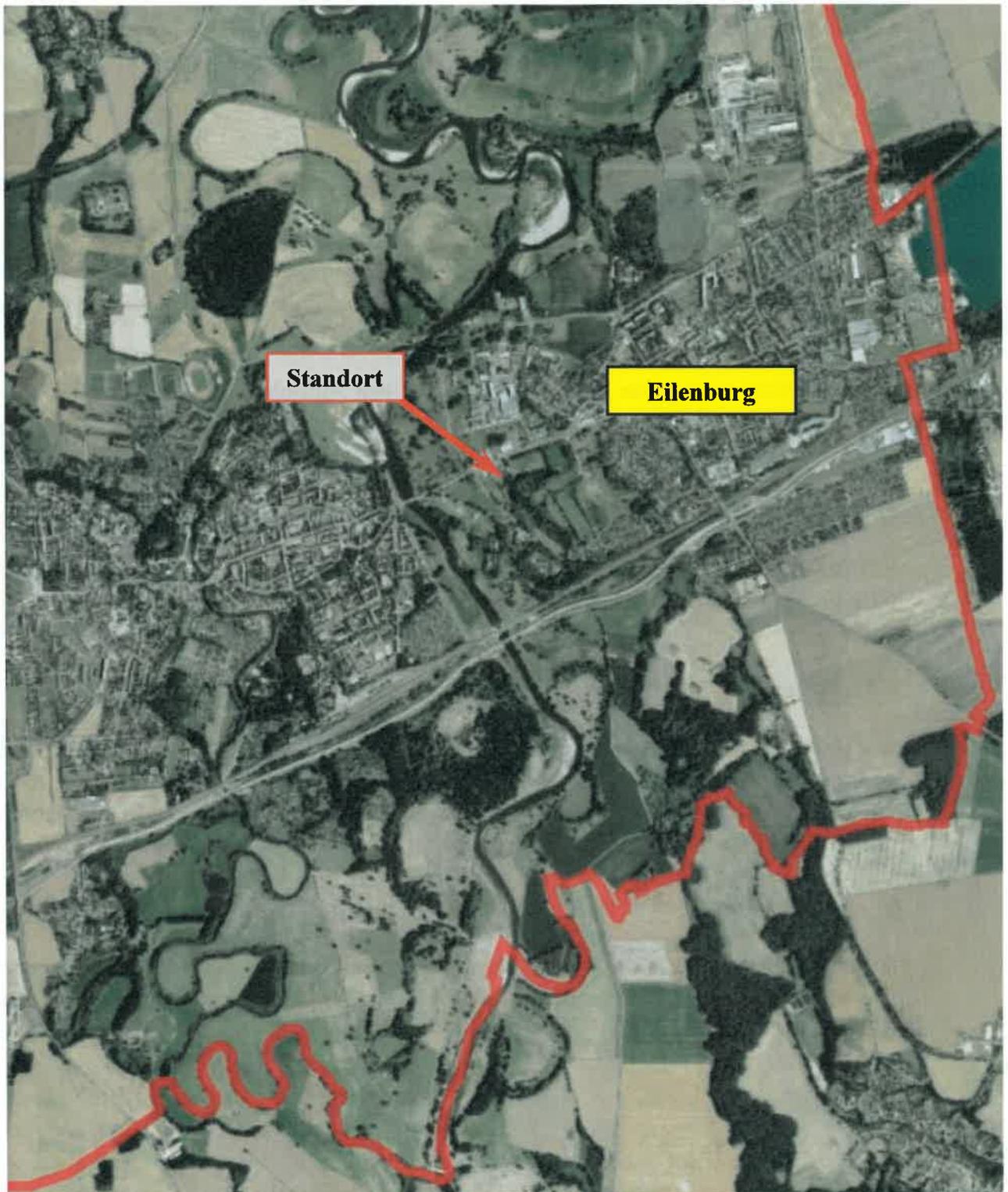
Die Geräuschemissionen von einem Betriebsgrundstück entsprechen den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten  $L_{EK,Zus.}$ , wenn die nach Punkt 8.3 ermittelten Beurteilungspegel die nach Punkt 8.2. ermittelten und diesem Betrieb zustehenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

#### Ergänzende Beurteilung nach DIN 45691, Abschnitt 5

„Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)“.



Anlage 1/1



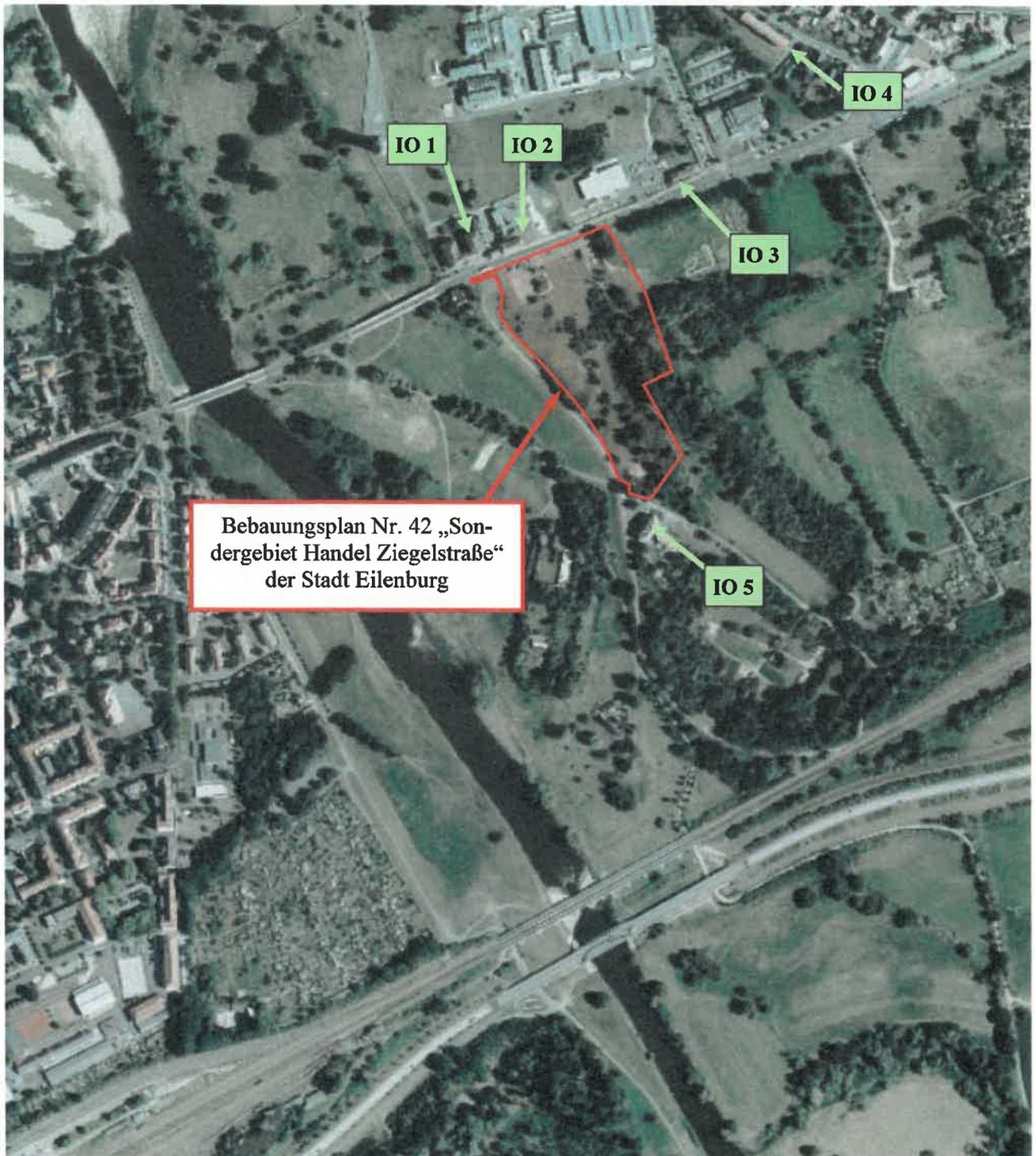
Quelle: Geoportal Sachsenatlas, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018

Übersichtsluftbild mit dem Standort der Planfläche für den Bebauungsplan  
Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg

Maßstab: ca. 1 : 29.675



Anlage 1/2



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018

Detailliertes Luftbild mit dem Standort der Planfläche für den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg und mit den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 in der Nachbarschaft

Maßstab: ca. 1 : 7.580



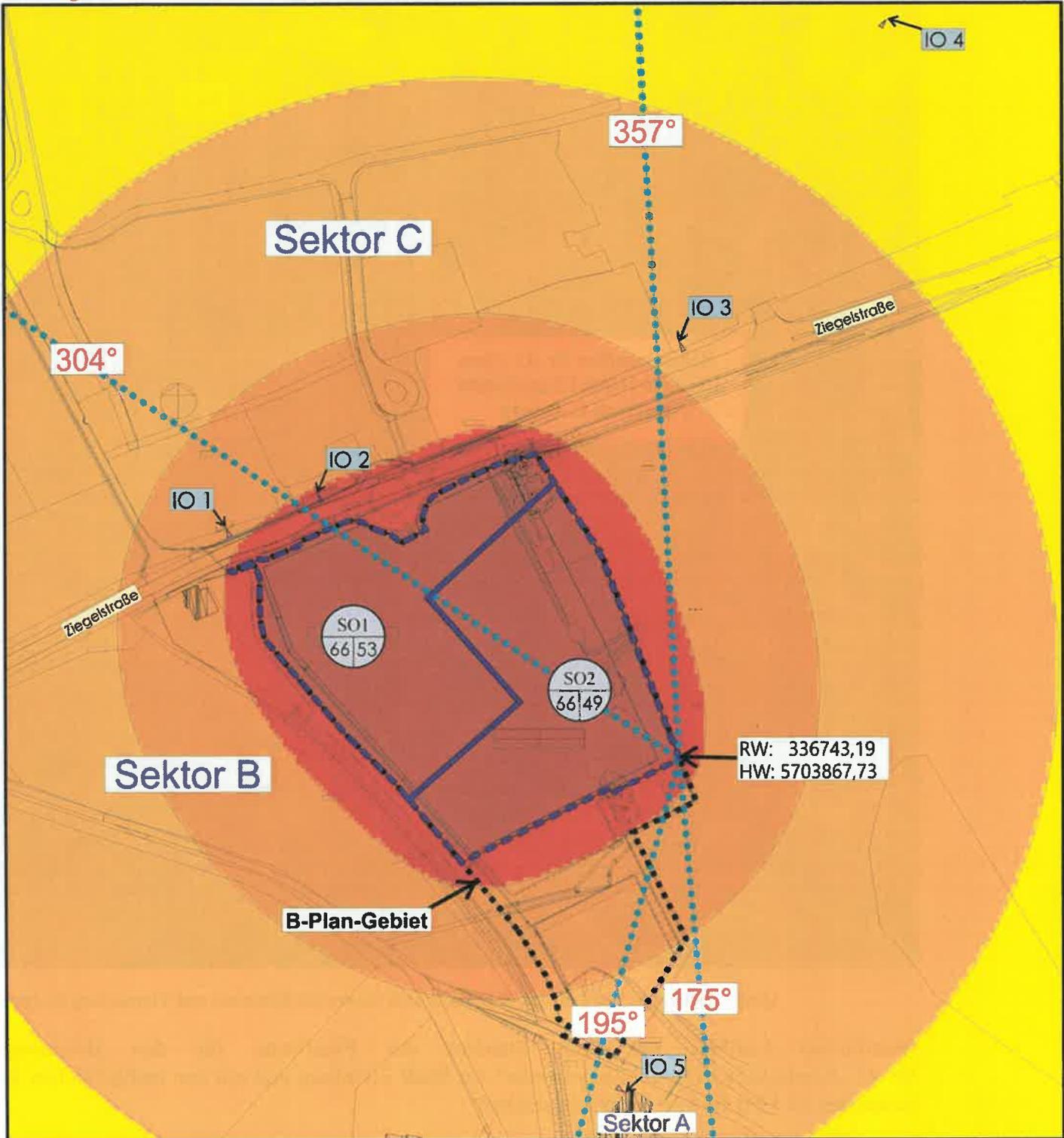
Anlage: 3/1

**Schallimmissionsplan Eilenburg**  
 Beurteilungspegel „Zusatzbelastung“  $L_{r,Zus}$   
 der Geräusche aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 42  
 „Sondergebiet Handel“ der Stadt Eilenburg  
 (ohne Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus}$ )



Maßstab : 1 : 3 250  
 Geländeeraster : 5,0 m  
 Rechenhöhe : 5,0 m  
 erstellt am : 14.08.18

Tageszeit (06 - 22 Uhr)



	<= 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)



Anlage: 3/2

**Schallimmissionsplan Eilenburg**  
 Beurteilungspegel „Zusatzbelastung“  $L_{r,Zus}$   
 der Geräusche aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 42  
 „Sondergebiet Handel“ der Stadt Eilenburg  
 (ohne Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus}$ )



Maßstab : 1 : 3 250  
 Geländeeraster : 5,0 m  
 Rechenhöhe : 5,0 m  
 erstellt am : 14.08.18

Nachtzeit ( 22 - 06 Uhr )



	<= 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)



**Anlage 4**

**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	Ziegelstraße 2 (West)	63,7	49,6	57,3	39,3	64,6	50,0
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	63,6	49,6	57,2	39,2	64,5	50,0
3	Ziegelstraße 10	50,5	37,5	51,5	34,4	54,0	39,2
4	Lossastraße 5	44,2	31,2	44,9	27,9	47,6	32,9
5	Kastanienallee 3	49,8	42,8	52,2	41,2	54,2	45,1

# Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast



AUSZUG

Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster  
Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.:0371/ 40 40 501

**Auftrag:** Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/ E-Center/Autowelt“ im B-Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg

**Auftraggeber:** Stadtverwaltung Eilenburg  
- Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung  
Stadtplanung/Stadtentwicklung -  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

**Auftragnehmer:** Ingenieurbüro für Lärmschutz  
Förster & Wolgast  
Inh.: Dipl.-Ing. Lothar Förster  
Bayreuther Straße 12  
09130 Chemnitz

*nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle für Geräusche  
und DAkkS akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2005*

*Tel.: 0371 / 40 40 501*

*Fax: 0371 / 40 40 620*

**Gutachten Nr.:** 11718

**Erstellt am:** 23.02.2018

**Umfang:** 20 Blätter mit 8 Tabellen

Berechnungsergebnisse	(Unterlage 17.1)	1 Blatt
Emissionspegel Tabelle 7	(Unterlage 17.1.1)	2 Blätter
Beurteilungspegel Tabelle 8	(Unterlage 17.1.2)	2 Blätter
Lageplan	(Unterlage 7)	3 Blätter

**Ausfertigungen:** 3 x für den Auftraggeber  
1 x für den Auftragnehmer

**Bearbeiter:**

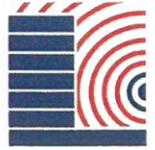
Dipl.-Ing. L. Förster

(geprüft)



Dipl.-Ing. J. Wolgast

(erstellt)



## Unterlage 17 - Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen

### Gliederung Erläuterungsbericht

	Blatt	
<b>1</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Schalltechnische Grundlagen	6
<b>3</b>	<b>Vorgehensweise bei den schalltechnischen Untersuchungen</b>	<b>8</b>
3.1	Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen	8
3.2	Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen	9
<b>4</b>	<b>Schalltechnische Berechnungen</b>	<b>10</b>
4.1	Vorgehensweise	10
4.2	Ausgangsdaten	11
4.3	Schallemissionen, Grenzwertisophonen	13
4.4	Beschreibung des Untersuchungsgebietes, Schutzbedürftigkeit der Bebauung	14
4.5	Berechnung der Beurteilungspegel	15
4.5.1	Auswahl der Immissionsorte	16
4.5.2	Beurteilungspegel	16
<b>5</b>	<b>Rechtsansprüche der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Unterlage 17.1</b>	<b>Berechnungsergebnisse</b>	
<b>Unterlage 17.1.1</b>	<b>Emissionspegel</b>	
<b>Unterlage 17.1.2</b>	<b>Beurteilungspegel</b>	
<b>Unterlage 7</b>	<b>Lageplan</b>	



## 1 Veranlassung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hatte am 04.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Eilenburg-Mitte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 126/58, 126/24, 126/25, 126/32, eine Teilfläche der Flurstücke 126/59 der Flur 46 und eine Teilfläche des Flurstücks 63/13 der Flur 48 in der Gemarkung Eilenburg.

Nördlich des Plangebietes - auf der gegenüberliegenden Seite der Ziegelstraße - grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ an, worin sich unter anderem auch das ehemalige Verwaltungsgebäude des ECW befindet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes soll über die nördlich gelegene „Ziegelstraße“ (K 7442) erfolgen. Dazu wird ein neuer Knotenpunkt geplant, der als Kreisverkehr ausgebildet wird. Er verbindet die Ziegelstraße mit der Zufahrt zum Einkaufszentrum in südlicher Richtung und mit der Zufahrt zur Autowelt in nördlicher Richtung.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist der Ausbauabschnitt der Ziegelstraße (K 7442) innerhalb der Grenze des B-Plangebietes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“.

Ziel des Bauvorhabens ist die Herstellung der Verkehrsanlage nach dem Stand der Technik. Der geplante Kreisverkehr sichert auch in Spitzenzeiten des Einkauf-Centers einen flüssigen Fahrzeugverkehr und eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit im Knotenpunktbereich.

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 „erheblichen baulichen Eingriff“ entsprechend den Definitionen dieses Begriffes in /4/.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Verkehrsgeräusche** wurden mit den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen die erforderlichen Nachweise erbracht und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen.



### 3 Vorgehensweise bei den schalltechnischen Untersuchungen

#### 3.1 Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht grundsätzlich dann, wenn der Beurteilungspegel an einem schutzbedürftigen Gebäude oder in einem Außenwohnbereich die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) der 16. BImSchV überschreitet.

Zu dieser Feststellung wird zunächst das Untersuchungsgebiet eingegrenzt. Das Gebiet ist seitlich begrenzt durch den senkrechten Schnitt mit der Straßenachse am Planungsanfang und am Planungsende des Bauabschnittes. Die Tiefe des Gebietes wird beidseitig zur Straße vom Abstand der gebietsspezifischen Grenzwertisophone für die Nachtzeit bestimmt. Zur Bestimmung des Abstandes wird nach den RLS-90 die Entfernung bei freier Schallausbreitung für die größtmögliche Höhe der Immissionsorte errechnet. Da dieser Fall in der Regel die höchsten Beurteilungspegel liefert, ist abgesichert, dass die errechnete Entfernung sämtliche Fälle möglicher Grenzwertüberschreitungen einschließt. Vorhandene bauliche Anlagen mit höherer Empfindlichkeit, z.B. Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime werden zusätzlich berücksichtigt.

Hierzu werden zunächst die Emissionspegel der Straße berechnet. Als Emittenten werden die durchgehende Strecke der neu- bzw. ausgebauten Straße berücksichtigt. Für Immissionsorte, die außerhalb der senkrechten Schnitte am Planungsanfang und -ende liegen, sind nach /4/ für die Ermittlung der Beurteilungspegel ausschließlich die Emissionen derjenigen Straßenabschnitte anzusetzen, die neu gebaut bzw. wesentlich geändert wurden. Einmündende Straßen gehen nur im Falle „wesentlicher“ Änderungen im Sinne der 16. BImSchV /2/ mit dem geänderten Bauabschnitt in die Berechnungen ein. Für die Eingrenzung des Untersuchungsgebietes reicht im Allgemeinen eine Abschätzung nach dem Verfahren „Langer gerader Fahrstreifen“ aus.

Das eingegrenzte Gebiet wird auf schutzbedürftige Bebauung hin untersucht. Grundlage dazu bilden Katasterpläne oder Luftbildaufnahmen. Die Pläne werden vor Ort durch Vergleich mit der vorhandenen Bebauung geprüft. Die Art der in § 2 (1) der 16. BImSchV /2/ bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. ist entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Die Bebauung, differenziert nach Wohn- und Nebengebäuden bzw. gewerblicher Nutzung sowie die Gebietseinordnung werden in den Lageplänen dargestellt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes werden für schutzbedürftige Gebäude fassaden- und stockwerksbezogene Beurteilungspegel streng nach den RLS-90 berechnet. Die Quellen (verwendete Pläne) für die Erstellung des digitalen Geländemodells werden genannt. Die Berechnungen werden soweit ausgedehnt, dass sämtliche mögliche Grenzwertüberschreitungen, auch unter Beachtung von Reflexionen, erfasst werden (s. o. Festlegung des Untersuchungsgebietes).

Zusätzlich zu den Beurteilungspegeln an den Fassaden werden Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche berechnet. Eine gesonderte Berechnung ist deshalb erforderlich, da hier zusätzlich Reflexionsanteile von der eigenen Fassade eingehen können.



Alle berechneten Beurteilungspegel werden unter Angabe der Bezeichnung des Immissionsortes, der Häuserfront (Fassade), des Stockwerkes, des senkrechten Abstandes von der Straßenachse und der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgelistet. Bei Beurteilungspegeln des unbebauten Außenwohnbereiches entfällt die Angabe von Häuserfront und Stockwerk.

Damit ist festgestellt, ob Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

### 3.2 Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen

Ist die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen aufgrund festgestellter Grenzwertüberschreitungen nachgewiesen, so wird vorrangig auf aktive Maßnahmen, d.h. Maßnahmen an der Straße, orientiert. Aus der Sicht der Straßenplanung kommen als aktive Maßnahmen neben der Linien- und Gradientenführung lärmindernde Straßenoberflächen und Schallschirme in Frage. Lärmindernde Straßenoberflächen sollten in jedem Falle vorgesehen werden, wenn schutzbedürftige Gebiete der Trasse unmittelbar benachbart sind.

Als Schallschirme kommen in der angegebenen Rangfolge in Frage:

- Erdwall
- Erdwall mit aufgesetzter Wand
- Erdwall mit Stützmauer
- Steilwall
- Schallschutzwand

Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen, z.B. Straße in hoher Dammlage, kann die Errichtung eines Walles zu aufwendig oder unmöglich sein. Das trifft auch bei straßennaher Bebauung oder schutzwürdigen Geländestreifen am Straßenrand zu. In diesen Fällen wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die am besten geeignete der übrigen oben genannten Möglichkeiten gewählt.

Nicht immer wird es möglich sein, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen einen vollständigen Schutz der betroffenen Bebauung zu erzielen. Wie bereits in den rechtlichen Grundlagen unter Pkt. 2.1 genannt, sind Ausnahmen dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der Schallschutzmaßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Kriterien für die Verhältnismäßigkeit sind:

- die Höhe der Grenzwertüberschreitungen
- die Anzahl der Betroffenen
- die schalltechnische Wirksamkeit (Pegelminderung) einer aktiven Maßnahme.

Die Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen wird im Einzelfall in Abwägung aller o. g. Gesichtspunkte vorgenommen.

Im Falle aktiver Schallschutzmaßnahmen werden die Beurteilungspegel mit aktivem Schallschutz in der Ergebnistabelle der Beurteilungspegel ohne aktiven Schallschutz ergänzt. Zusätzlich wird die Pegelminderung durch den aktiven Schallschutz und die (verbleibende) Anspruchsgrundvoraussetzung für passiven Schallschutz ausgewiesen. Die Fassaden der Gebäude mit Anspruchsgrundvoraussetzungen für passiven Schallschutz werden im Lageplan gekennzeichnet.



## 4 Schalltechnische Berechnungen

### 4.1 Vorgehensweise

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 „erheblichen baulichen Eingriff“ entsprechend den Definitionen dieses Begriffes in /4/.

Es ist deshalb zu prüfen, für welchen Immissionsort der benachbarten Wohngebäude bzw. sonstigen schutzbedürftigen baulichen Anlagen und unter welchem der in § 1 (2) der 16. BImSchV /2/ genannten Kriterien die Straßenbaumaßnahme zur „wesentlichen Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung wird und somit Rechtsansprüche auf Lärmvorsorge gegenüber dem Baulastträger entstehen.

Die Änderung ist nach § 1 (2) der 16. BImSchV /2/ wesentlich, wenn durch den erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel:

- (1) „... um mindestens 3 dB(A) erhöht wird“  
(wobei die Aufrundungsregel angewendet werden darf, d.h., die Bedingung ist bereits ab 2,1 dB(A) erfüllt)
- (2) „... auf mindestens 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird“
- (3) „... von mindestens 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht wird“

**Der Anspruch der Nachbarschaft auf Lärmvorsorge ist auf der Grundlage des § 1 (2) Nr. 2 bzw. letzter Satz der 16. BImSchV /2/ für jeden einzelnen Immissionsort entsprechend nachzuweisen oder auszuschließen.**

#### **Rechtsansprüche auf Schallschutzmaßnahmen haben von den Immissionsorten aber nur diejenigen, deren prognostische Beurteilungspegel**

- **im Falle (1) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ überschreiten**
- **im Falle (2) und (3) die Schwellenpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreichen oder weitergehend überschreiten.**

Für alle anderen Immissionsorte wird der „erhebliche bauliche Eingriff“ nach den Definitionen unter C.VI. 10.1 (2) der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 /4/ nicht zur wesentlichen Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung, und es besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die folgenden schalltechnischen Untersuchungen müssen wegen notwendigerweise getrennten Berechnungen von Beurteilungspegeln „ohne“ Realisierung der Baumaßnahme und „mit“ Realisierung der Baumaßnahme konsequent in diese beiden Fälle unterschieden werden. Damit können später diese beiden Beurteilungspegel dem vorzunehmenden Vergleich zugrunde gelegt werden.



des Immissionsortes zu einem Punkt sich kreuzender oder zusammentreffender Fahrstreifen 100 m oder weniger beträgt

- K = 3 dB(A) für Abstände bis 40 m
- K = 2 dB(A) für Abstände bis 70 m
- K = 1 dB(A) für Abstände bis 100 m
- K = 0 dB(A) für Abstände größer 100 m,

um damit den Beurteilungspegel  $L_T$  zu erhalten.

Im vorliegenden Fall sind im Ausbauabschnitt der Ziegelstraße (K 7442) keine Lichtsignalanlagen vorhanden und mit dem Ausbau auch nicht geplant, so dass Zuschläge auf die berechneten Beurteilungspegel entfallen.

Die berechneten Beurteilungspegel sind in der Unterlage 17.1.2 im Einzelnen aufgelistet. Sie sind auf den nächsten ganzzahligen Wert **auf**zurunden.

#### 4.5.1 Auswahl der Immissionsorte

Es wurden die Gebäude und die weiteren schutzbedürftigen baulichen Anlagen bis zu einem Abstand vom KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt berücksichtigt, über den hinaus mit Sicherheit eine Grenzwertüberschreitung auszuschließen ist. Besonders schutzbedürftige Bebauung nach § 2 (1) 1. der 16. BImSchV ist nicht vorhanden. Die Zuordnung der Berechnungspunkte ist dem Lageplan der Unterlage 7 zu entnehmen.

Die Immissionsorte wurden in der Regel in der Mitte der Fassaden der Gebäude, die direkter oder reflektierter Schalleinstrahlung ausgesetzt sind, in Höhe der Geschosdecke an der Außenfassade des zu schützenden Raumes festgelegt.

#### 4.5.2 Beurteilungspegel ohne und mit Realisierung der Baumaßnahme

Die Beurteilungspegel sind in der Ergebnistabelle 7 der Unterlage 17.1.2 im Einzelnen aufgelistet.

Zusammenfassend wird wie folgt eingeschätzt:

Je nach Verlauf der Straßenachsen des KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt ohne bzw. mit Realisierung der Baumaßnahme unterscheiden sich die Absolutwerte der Beurteilungspegel an den Immissionsorten bei gleichen prognostischen Verkehrsdaten um bis zu maximal 2 dB.

Überall dort, wo sich die Beurteilungspegel mit dem Ausbau – wenn auch nur geringfügig - verringern, besteht von vornherein kein Anspruch auf die Planung von Lärmschutzmaßnahmen, da das Merkmal der Lärmsteigerung mit dem Ausbau nicht erfüllt ist.



In den Fällen, in denen für den Zustand mit Realisierung der Baumaßnahme gegenüber dem Zustand ohne Realisierung der Baumaßnahme eine Zunahme im Beurteilungspegel an den Immissionsorten eintritt, ist zunächst die notwendige Voraussetzung einer Anspruchsberechtigung für die Planung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Allerdings müssen dann noch die Schwellenpegel nach § 1 (2) Satz 2 der 16. BImSchV von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten sein, um einen Anspruch dem Grunde nach zu erwirken.

Im vorliegenden Fall werden diese genannten Voraussetzungen an keinem der untersuchten Immissionsorte erfüllt.



## **5 Rechtsansprüche der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen**

Für keinen der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt kann deshalb der „erhebliche bauliche Eingriff“ in die öffentliche Ziegelstraße im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien '97 zur „wesentlichen Änderung“ werden, da weder das Kriterium „1“ nach Zunahme der prognostischen Beurteilungspegel um wenigstens 3 dB(A) nach § 1 (2) 2 gegenüber den prognostischen Beurteilungspegeln „ohne“ Realisierung der Straßenbaumaßnahme noch das Kriterium „2“ bzw. der letzte Satz nach § 1 (2) nach Erreichen bzw. der weitergehenden Überschreitung der Schwellenpegel 70/60 dB(A) tags/nachts der 16. BImSchV erfüllt sind.

**Damit besteht für die Nachbarschaft des KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt in Eilenburg kein Rechtsanspruch auf die Planung und Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen.**

# Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast



Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster  
Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.:0371/ 40 40 501

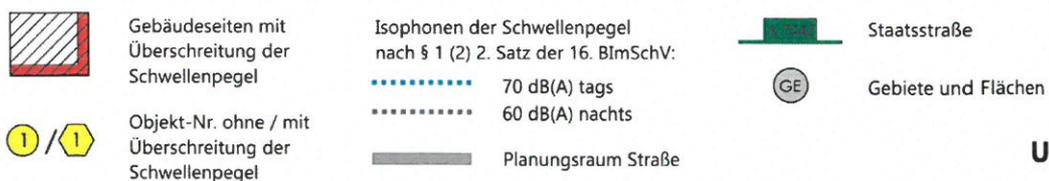
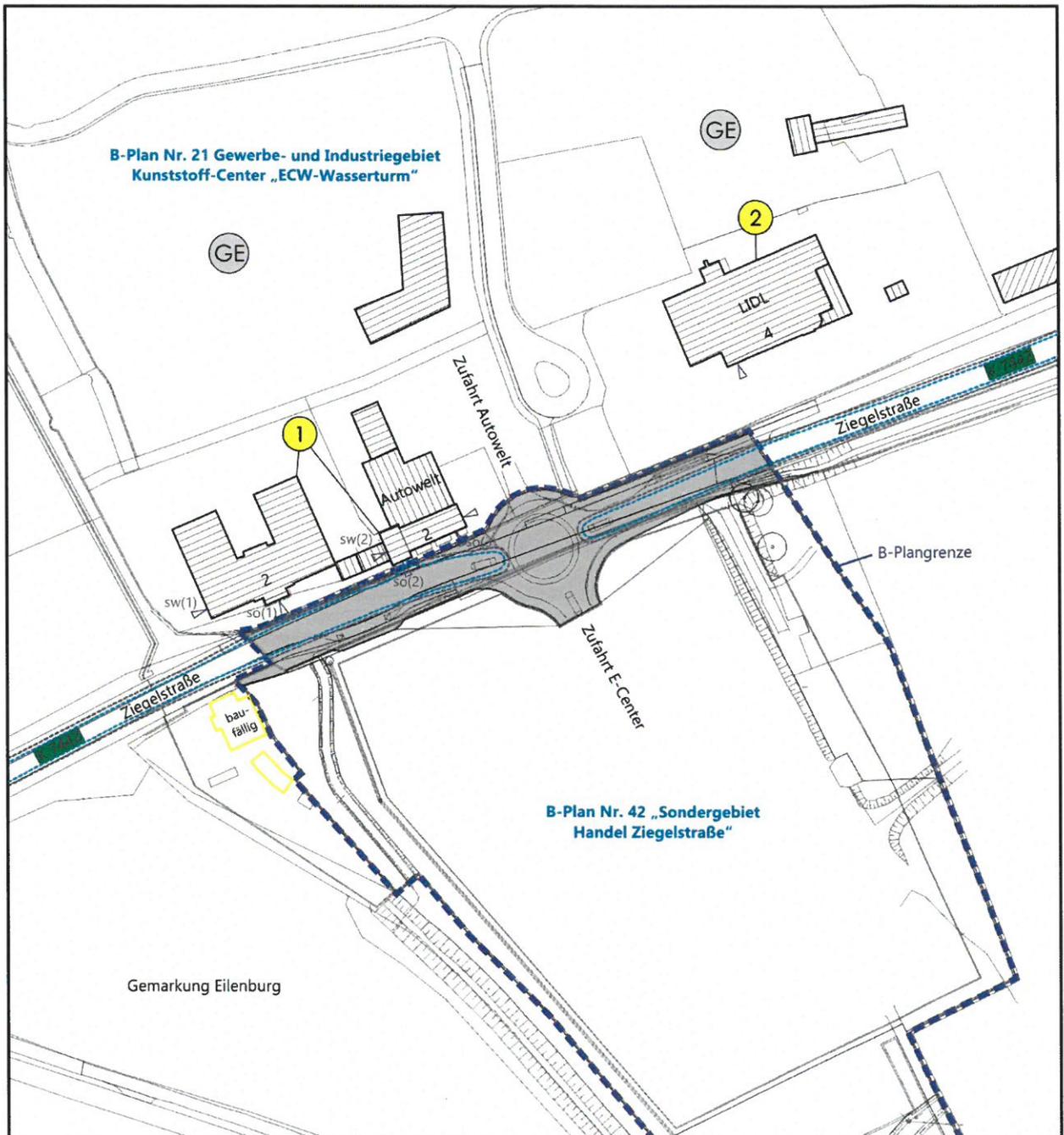
## Lageplan Lärmvorsorge Eilenburg

Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/  
E-Center/Autowelt im B-Plangebiet  
Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“



16. BImSchV

Maßstab : 1 : 2.000  
erstellt am : 23.02.18  
Gutachten-Nr. : 11718



UNTERLAGE 7

**Anlage 4**  
**zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“**

**Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018**

Das Gutachten liegt allen Stadträten bereits auf einer CD (inklusive Aufgabenstellung und Stellungnahme der Landesdirektion vom 31.01.2018) vor.

Ergänzend dazu werden die Stellungnahmen des Büros Dr. Lademann & Partner 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) übergeben.

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung  
Stadtplanung/Stadtentwicklung  
Frau Katrin Schmidt  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311  
22159 Hamburg  
Telefon +49 40 645577-0  
Telefax +49 40 645577-33  
www.dr-lademann-partner.de  
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d  
01067 Dresden  
Telefon +49 351 8134-502  
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7  
40549 Düsseldorf  
Telefon +49 211 52391-448  
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c  
70173 Stuttgart  
Telefon +49 711 22254-489  
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 2. August 2018

**Erwiderung auf die Stellungnahme der Cima zum Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße von Dr. Lademann & Partner**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

im Folgenden möchten wir gerne Stellung zum Schreiben der Cima vom 31. Mai. 2018 an die DOMICIL Hausbau GmbH + Co. KG beziehen, welches über die Kanzlei Lenz & Johlen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht worden ist.

Vorzustellen ist zunächst, dass die Cima vom Eigentümer des Einkaufszentrums am Schondorfer Mark beauftragt worden ist, sich kritisch mit dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) zu beschäftigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass der Eigentümer versucht, die Planungen zum Standort Ziegelstraße zu behindern, um seine eigenen Interessen am Standort Schondorfer Mark durchzusetzen. Eine unabhängige und einflussfreie Prüfung unseres Gutachtens durch die Cima ist somit nicht gegeben.

**Ausgangslage und Methodik**

Cima:

*„Im Kapitel 1 „Einführung“ beschreibt das Unternehmen Dr. Lademann & Partner GmbH das Planobjekt „Verbrauchermarkt“ an der Ziegelstraße. Dabei fällt sofort auf, dass die Gutachter den Anteil von Nonfood II Sortimenten<sup>1</sup> an der Verkaufsfläche mit „maximal 10 %“ beschreiben (Seite 1).*

---

1 Zu dieser Warengruppe zählen u.a. Textilien, Schuhe, Elektronik oder Zeitschriften.

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

Commerzbank AG  
IBAN: DE66 2004 0000  
0220 1721 00  
BIC: COBADEFF

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500  
Steuer-Nr. 50/739/00370



*In der renommierten Publikation „handelsdaten aktuell 2017“ des EHI Retail Institutes wird auf Seite 90 für Verbrauchermärkte (bzw. Große Supermärkte) die durchschnittliche Artikelzahl allein im Nonfood II-Bereich mit 4.450 angegeben. Dieser Wert entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der geführten Artikel (25.005) von knapp 18 %. Da es sich beim Betreiber des geplanten Verbrauchermarktes um einen filialisierten Anbieter mit weitgehend standardisiertem Vertriebskonzept handelt (Edeka) ist u.E. davon auszugehen, dass die Angaben der Firma Dr. Lademann & Partner den Anteil der Nonfood II-Sortimente nicht realitätsnah wiedergeben. Dies wirkt sich im weiteren Gutachten u.a. auf die Umsatzprognosen für das Planobjekt aus, welche wiederum die Einschätzung der Verträglichkeit wesentlich mitbestimmen.“*

**DLP:**

Ein Verkaufsflächenanteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche stellt für EDEKA-Verbrauchermärkte mit einer Dimensionierung von etwa 3.500 qm erfahrungsgemäß eine typische Größenordnung dar, die sich aus der langjährigen Erfahrung des Gutachters und entsprechenden Flächenerfassungen ableitet.

Die von der Cima zitierten Werte des EHI beziehen sich nicht auf EDEKA, sondern auf große Supermärkte im Allgemeinen. Darunter fallen vor allem auch die Kaufland-Märkte, die tendenziell einen deutlich höheren Verkaufsflächenanteil für Nonfood-Sortimente als die klassischen EDEKA-Vollsortimenter aufweisen und die Statistik daher verfälschen. Ohnehin kann nicht automatisch von der Anzahl der Artikel auf die Verkaufsfläche geschlossen werden.

Nach Daten des anerkannten Panelinstituts Trade Dimensions (The Nielsen Company) liegt der Umsatzanteil Food im Lebensmitteleinzelhandel der EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG im Jahre 2016 bei 93,2 % und ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Berücksichtigt man, dass die Flächenproduktivität der Nonfood-Sortimente bei Verbrauchermärkten grundsätzlich niedriger ausfällt als die Flächenproduktivität bei Food-Sortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der Food-Sortimente über alle Betriebsformen hinweg betrachtet sogar noch höher als 93,2 %. Es ist zwar richtig, dass große Verbrauchermärkte tendenziell einen höheren Anteil an Nonfood-Sortimenten führen als kleine Supermärkte. Ein Verkaufsflächenanteil von mehr 10 % für Nonfood-Sortimente wäre für einen EDEKA-Markt angesichts dieser Zahlen aber ungewöhnlich.

So ist insbesondere in den letzten Jahren auch vertriebslinienübergreifend zu beobachten, dass Nonfood-Sortimente im Lebensmitteleinzelhandel zurückgefahren werden. Ein für das Vorhaben angenommener Verkaufsflächenanteil von 10 % für Nonfood-Sortimente ist insofern als angemessen zu beurteilen.



Zudem sei darauf hingewiesen, dass auch die Festsetzungen im B-Plan einen maximalen Flächenanteil von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente festlegen und damit sicher gestellt ist, dass das Vorhaben zu 90 % periodische Bedarfsgüter führen wird.

Cima:

*„Dr. Lademann beschreibt im Kapitel 1 auch die aktuelle planungsrechtliche Situation in Eilenburg (Seite 2). Demnach hat die Stadtverwaltung 2015 am Standort Schondorfer Mark eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rund 3.930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erteilt.*

*Angesichts der Ortsgröße von Eilenburg (ca. 15.600 Einwohner, Stand 2016) ist ganz klar, dass die Realisierung von zwei großflächigen Märkten im Stadtgebiet weder tragfähig noch verträglich sein kann. Insofern hat die Stadtverwaltung mit Erteilung der Baugenehmigung an der Schondorfer Mark eine strategische Standortentscheidung getroffen. Wird nun dennoch zusätzlich das Planobjekt an der Ziegelstraße“ protegirt, erfolgt dies in Kenntnis der zu geringen ökonomischen Entwicklungsspielräume und der möglichen existenziellen Gefährdung von Bestandsbetrieben. Schon aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg 2015 geht nämlich eindeutig hervor, dass selbst bei alleiniger Betrachtung des Vorhabens an der Ziegelstraße bereits erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber B-standsbetrieben zu erwarten sind. Sie wurden in dem Konzept mit 10,1 % - 12,3 % beziffert (Seite 38) und lagen damit oberhalb des in Verwaltungsgerichtsverfahren häufig verwendeten Schwellenwertes der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 %.“*

DLP:

Die Einschätzung der Cima, dass die Neuansiedlung von zwei typähnlichen Verbrauchermärkten in Eilenburg weder tragfähig noch verträglich sein kann, kann vonseiten DLP bestätigt werden und wurde im Gutachten von DLP auch so dargelegt. Für den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde daher am 04.12.2017 ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Zudem wurde am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zur Ausweisung eines Gewerbegebiets für den Standort Schondorfer Mark gefasst.

Die Erteilung der Baugenehmigung in 2015 ist nicht das Ergebnis einer strategischen Standortentscheidung. Vielmehr musste die Baugenehmigung auf Basis des damals geltenden Bauplanungsrechts erteilt werden.

Die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts durchgeführte Wirkungsanalyse für das Vorhaben an der Ziegelstraße aus 2015 stellt lediglich eine grobe, überschlägige Wirkungsabschätzung dar und keine detaillierte Verträglichkeitsuntersuchung. Diese wurde durch DLP jüngst durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umverteilungswirkungen durch das Vorhaben tatsächlich etwas geringer ausfallen werden und keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen nach sich ziehen werden.



Cima:

*„Auf den Seiten 3-5 beschreibt Dr. Lademann die seinem Gutachten zu Grunde liegende Methodik. Zum Thema „Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation“ werden u.a. folgende Anmerkungen gemacht (Seite 3): „Dazu wurden die von der IHK zur Verfügung gestellten Bestandsdaten zur Einzelhandelslandschaft plausibilisiert (ggf. aktualisiert) und ausgewertet. Basierend auf den Daten wurde dann eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung durchgeführt, um auf das derzeitige Umsatzvolumen im Untersuchungsraum schließen zu können“.*

*Die kurze Beschreibung der Methodik macht deutlich, dass die Dr. Lademann & Partner GmbH offensichtlich keine originäre Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes in Eilenburg durchgeführt hat. Vielmehr dienten HAFLIS-Daten der IHK aus den Jahren 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Betriebsbesatzes und die Umsatzschätzung. Diese zwar schnelle, aber recht bequeme Vorgehensweise ist angesichts der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Planobjektes an der Ziegelstraße als unbefriedigend einzustufen. Eine realitätsnahe, auch qualitativ ausgerichtete und vor allem individuelle Einschätzung der Einzelbetriebe und der Standortsituation wären u.E. für eine angemessene Evaluation der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens an der Ziegelstraße erforderlich gewesen. Die Genauigkeit und Aussagekraft der Analyse wird jedenfalls durch die von den Gutachtern angewandte Methodik sicher nicht befördert.“*

DLP:

In Abstimmung mit der Stadt Eilenburg, der zuständigen IHK sowie der Landesdirektion Leipzig wurden die HAFLIS-Daten als Grundlage für die Bestandserhebung herangezogen. DLP haben sämtliche Daten durch Vor-Ort-Begehungen plausibilisiert und aktualisiert. D.h. fehlende Betriebe wurden im Datensatz ergänzt, nicht mehr vorhandenen Betriebe aus dem Datensatz entfernt und unplausible Angaben korrigiert.

DLP haben insofern eine eigene vollständige sowohl quantitative als auch qualitative Ermittlung und Bewertung der Angebotssituation vorgenommen. Die Genauigkeit und Aussagekraft der Analyse ist sichergestellt.

**Mikrostandort und Vorhaben**

Cima:

*„Im Kapitel 2 „Analyse der Mikrostandorte und Vorhaben“ beschreibt Dr. Lademann die Standorteigenschaften der Ziegelstraße folgendermaßen (Seite 7): „Mit dem gegenüberliegenden Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Fahrradfachgeschäft Velo & Sport Paul befinden sich im Standortumfeld bereits teils großflächige Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren ist*



*das nördliche Standortumfeld durch ein kleines Gewerbegebiet geprägt. Südlich und westlich des Vorhabenstandorts schließen sich weitgehend unbebaute Flächen in Ufernähe der Mulde an. (...) Mit der Innenstadt Eilenburg befindet sich - rd. 1 km entfernt - der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich auf der anderen Seite der Mulde“.*

*Die im Wortlaut wiedergegebene Standortbeschreibung der Dr. Lademann & Partner GmbH kann aus Sicht der CIMA folgendermaßen zusammengefasst werden: 1. Teilweise großflächiger Einzelhandelsstandort, außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. 2. Umgebungsnutzungen gewerblich geprägt oder Grünland. 3. Sehr geringe Wohnbevölkerung im Umfeld.*

*Diese Eigenschaften dienen normalerweise zur Charakterisierung von Planstandorten des Einzelhandels, an denen aus versorgungsstruktureller und stadtentwicklungspolitischer Sicht kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden sollte.*

*Im hier vorliegenden Fall würde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem Planareal an der Ziegelstraße zudem gleich mehreren „Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg widersprechen. Dort heißt es u.a. auf Seite 41 „Die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Zentren- und Standortstruktur ist auszuschließen (...)“. Auf Seite 43 heißt es weiterhin: „Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrumsystems“*

**DLP:**

Die Standortbeschreibung und -bewertung ist durch die Cima richtig wiedergegeben. Unberücksichtigt lässt die Cima jedoch, dass sich der Vorhabenstandort in der geografischen Mitte der Stadt befindet und damit aus allen Stadtteilen aus gut zu erreichen ist. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Funktionsverlagerung eines am Stadtrand gelegenen Versorgungsstandorts (Schondorfer Mark) an einen zentral im Stadtgebiet verorteten Standort. Dabei ist die besondere Siedlungsstruktur Eilenburgs zu berücksichtigen, die durch den Flussverlauf der Mulde gekennzeichnet ist. So teilt die Mulde die Kernstadt in der geografischen Mitte in zwei Teile, die über die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Ansiedlung des Vorhabens an der Ziegelstraße reagiert insofern auf die besondere Stadtstruktur Eilenburgs und ist aus versorgungsstruktureller Sicht durchaus sinnvoll, da der Standort von gesamtstädtischer Bedeutung ist und daher auch aus allen Stadtteilen aus gut erreichbar sein sollte. Eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen im westlichen oder östlichen Stadtteil würde ein versorgungsstrukturelles Ungleichgewicht zu Lasten des jeweiligen anderen Stadtteils zur Folge haben. Ohnehin stehen in den zentralen Versorgungsbereichen auch keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts zur Verfügung.



Das Vorhaben steht dem Einzelhandelskonzept auch nicht entgegen. Vielmehr empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Umsetzung des Planvorhabens an der Ziegelstraße. So wird als eines der wesentlichen Leitziele des Einzelhandelskonzepts auf Seite 43 die stadträumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung genannt. Explizit wird dazu ausgeführt, dass die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums vom Standort Schondorfer Mark an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen, bietet. Der Planstandort wird im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungslagen eingestuft. Dieser Ergänzungsstandort soll Versorgungsfunktionen übernehmen, die in den zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg insgesamt und somit zu einer Stärkung der Zentralität beitragen.

Im Konzept heißt es weiter, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich) führt. Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

Der Hinweis auf Seite 43 im Konzept, dass die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb einer städtebaulich anzustrebenden zentren- und Standortstruktur auszuschließen ist, bezieht den Standort Ziegelstraße bereits mit ein. Der Standort Ziegelstraße ist als Ergänzungsstandort in der Zentren- und Standortstruktur des Konzeptes enthalten. Darüber hinausgehende Ausweisungen von Verkaufsflächen sollten ausgeschlossen werden. Ein Widerspruch zum Konzept besteht insofern nicht.

Cima:

*„Im Kapitel 2.3.1 beschreiben die Gutachter von Dr. Lademann & Partner das Vorhaben an der Ziegelstraße. Sie bezeichnen den geplanten Verbrauchermarkt auf Seite 10 als „typischen Nahversorgungsanbieter“.*

*Die Verwendung der Bezeichnung „Nahversorgungsanbieter“ suggeriert, dass der geplante Betrieb seine Hauptaufgabe in der wohnortnahen Versorgung haben würde. Dies ist aber*



*mitnichten der Fall. Vielmehr wird der Betrieb nach eigenen Angaben der Gutachter ein Einzugsgebiet mit gut 30.000 Einwohnern ausbilden (Seite 21). Er generiert also nicht nur Marktwirkungen im gesamten Stadtgebiet von Eilenburg, sondern auch noch in einem ausgedehnten überörtlichen Einzugsbereich. Dies wird auch an den von Dr. Lademann errechneten Umsatzanteilen des Verbrauchermarktes deutlich (Seite 50). Demnach werden 45 % des Umsatzes mit Kunden erzielt, die außerhalb von Eilenburg wohnen.*

*Mit „Nahversorgung“ hat der Verbrauchermarkt auch deshalb wenig zu tun, weil im fußläufigen Umfeld des Standortes Ziegelstraße nur eine geringe Bevölkerungsdichte vorhanden ist. Die BBE schreibt dazu in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg auf Seite 36 „(...) in einem Umkreis von 600 m leben lediglich ca. 780 Einwohner“.*

#### DLP:

Der geplante Verbrauchermarkt wird zu etwa 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Sortimentsbezogen betrachtet, handelt es sich also um einen Nahversorgungsanbieter.

#### Cima:

*„Im weiteren Verlauf des Kapitels 2.3.1 beschreibt das Lademann-Gutachten die Verkaufsflächenstruktur des Planobjektes an der Ziegelstraße. Die Angaben unterscheiden hierbei lediglich zwischen dem „periodischen Bedarf“ und „aperiodischen Bedarf“.*

*Diese Grobeinteilung der Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur (periodisch, aperiodisch) lässt nur begrenzte Rückschlüsse auf die Bedeutung einzelner Warengruppen im Planobjekt zu. Auch eine Betrachtung zentrenrelevanter Sortimente unterbleibt gänzlich. Gerade diese Waren stehen hingegen in den meisten Auswirkungsanalysen im Betrachtungsmittelpunkt, aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Verträglichkeit von Planvorhaben des Einzelhandels.*

*Die undifferenzierte Darstellung und Analyse der Planungsdaten zieht sich durch das gesamte Gutachten der Dr. Lademann & Partner GmbH und lässt nur grobe Rückschlüsse auf die Marktbedeutung des geplanten Verbrauchermarktes zu. Dies ist mit fehlenden Informationen zum Projekt sicher nicht zu erklären, denn für Edeka Märkte dieser Größenordnung liegen jedem qualifizierten Marktforschungsunternehmen genaue Sortimentsbeschreibungen vor. Wir schließen daraus, dass im Gutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH bewusst auf eine sortimentsgenaue Analyse des Planobjektes verzichtet wurde.“*

Eine Aufgliederung der Sortimentsstruktur in den periodischen und den aperiodischen Bedarf stellt bei Wirkungsanalysen für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels eine übliche Vorgehensweise dar.



Insbesondere eine feingliedrigerer Aufteilung im aperiodischen Bedarf ist in Gutachten für Lebensmittelbetriebe weder typisch noch notwendig. Der Umfang aperiodischer Randsortimente beschränkt sich auf 350 qm und ist damit dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet. Runtergebrochen auf die möglichen Sortimente (z.B. Hausrat, GPK, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Spielwaren, Bekleidung etc.), ergeben sich je Sortiment Größendimensionierungen, für die sich nur noch geringfügige Marktanteile (zwischen 1 und 2 %) ableiten lassen. Auch ohne detaillierte Wirkungsanalysen kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es hier zu schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Dies lässt sich auch über das Größenverhältnis zur Innenstadt ableiten. Nach Angaben im Einzelhandelskonzept verfügt die Innenstadt über ein Verkaufsflächenvolumen von rd. 4.500 qm im aperiodischen Bedarf. Demgegenüber stehen maximal 350 qm am Planstandort.

Eine Aufgliederung im periodischen Bedarf, z.B. nach Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren, ist auch deshalb nicht notwendig, weil Drogeriewaren zu ganz wesentlichen Teilen und standardmäßig als Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels angeboten werden. Die Drogeriemärkte wiederum listen verstärkt mehr Produkte aus dem Segment Nahrungs- und Genussmittel ein (vor allem aus dem Bio-Segment). Die Angebotsformen vermischen also zunehmend, weshalb eine getrennte Wirkungsanalyse für die beiden Warengruppen nicht notwendig ist.

Im B-Plan wird für Lebensmittelmärkte üblicherweise neben der Gesamtverkaufsfläche allenfalls noch der Umfang an Randsortimenten (aperiodischer Bedarf) festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen ist der Betreiber völlig frei, wie er sein Sortiment aussteuert. Eine schärfere Untergliederung in der Verträglichkeitsanalyse ist insofern nicht notwendig, da sich diese in den Festsetzungen sowieso nicht wiederfinden würde.

#### Cima:

*„Das Kapitel 2.3.1 enthält ebenfalls grobe Angaben zum Vertriebskonzept eines an der Ziegelstraße zur Ansiedlung vorgesehenen Bau- und Gartenfachmarktes. Die Analysten der Fa. Dr. Lademann & Partner konstatieren in diesem Zusammenhang (S. 12): „Aufgrund des begrenzten Marktvolumens halten es die Gutachter (...) für ausgeschlossen, dass sich neben dem bestehenden Bau- und Gartenfachmarkt in Eilenburg noch ein weiterer Anbieter ansiedeln wird (...).“*

*Da der am Standort Schondorfer Mark seit vielen Jahren etablierte Toom Bau- und Heimwerkermarkt nach Informationen der CIMA derzeit keine Verlagerung an einen anderen Standort plant, stellt sich die Frage, warum das Lademann-Gutachten den unwahrscheinlichen Fall der Neuansiedlung eines solchen Fachmarktes an der Ziegelstraße überhaupt untersucht. Dessen ungeachtet ist der gutachterlichen Einschätzung der Dr. Lademann & Partner GmbH, dass*



*zwei Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenmärkte in Eilenburg nicht tragfähig sind, auch aus Sicht der CIMA zuzustimmen.“*

**DLP:**

Der Standort Schondorfer Mark wird überplant. Künftig sollen hier keine Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig sein. Die Ausweisung von Flächen für einen Baumarkt am Standort Ziegelstraße stellt ein Angebot für den Toom-Baumarkt dar, den Markt vom Standort Schondorfer Mark an die Ziegelstraße zu verlagern, um hier von den Agglomerationseffekten profitieren zu können, die am Standort Schondorfer Mark sowohl heute als auch künftig nicht mehr gegeben sein werden. Die Planung dient also der Absicherung eines Baumarktangebots in der Stadt Eilenburg. Zudem entspricht die Bündelung von Versorgungsstrukturen den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

**Rahmendaten Makrostandort**

**Cima:**

*„Im Kapitel 3.2 geht das Lademann-Gutachten unter anderem auf die demographische Entwicklung in der Vergangenheit und ihre Prognose in Eilenburg ein. Demnach ist in der Zeitspanne zwischen 2016 und 2020 ein Bevölkerungsverlust von etwa 200-300 Personen zu erwarten (Seite 17).*

*Die im Lademann-Gutachten genannten demografischen Daten schränken die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der kurz- bis mittelfristigen Betrachtung prinzipiell ein. Allerdings spielen für die Frage, ob ein zusätzlicher Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße ökonomisch tragfähig sowie städtebaulich oder raumordnerisch verträglich ist, geringe Fehler der demographischen Vorhersage keine entscheidende Rolle.*

*Auf Seite 18 beziffern die Gutachter das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit 84,4 und zitieren in diesem Zusammenhang eine Publikation der Fa. MB-Research aus dem Jahr 2017.*

*Lt. MB-Research 2017, deren Publikation der CIMA Beratung + Management GmbH ebenfalls vorliegt, beträgt die Kaufkraftkennziffer Eilenburgs nicht 84,4 sondern 86,5.“*

**DLP:**

Nach der städtischen Einwohnerstatistik haben die Einwohnerzahlen Eilenburgs zuletzt wieder deutlich zugenommen. Darauf wird im Gutachten von DLP auch hingewiesen. Auch die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts geht von künftigen Einwohnerzuwachsen für Eilenburg aus. Die ökonomische Tragfähigkeit sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens hängen zwar nicht entscheidend von der Einwohnerentwicklung ab. Als wirkungsmildernder oder wirkungs-



verschärfender Effekt ist die Einwohnerentwicklung bei der Wirkungsanalyse aber zu berücksichtigen.

Die Daten von MB-Research für die Stadt Eilenburg 2017 weisen definitiv eine Kaufkraftkennziffer von 84,4 aus. Woher die Cima den Wert von 86,5 rausliest, kann nicht nachvollzogen werden.

### **Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial**

#### **Cima:**

*„Im Kapitel 4 „Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial“ wird das Einzugsgebiet des Planobjektes an der Ziegelstraße abgegrenzt und quantifiziert. Die zur Definition des Einzugsgebietes verwendete Methodik beschreibt das Unternehmen Dr. Lademann & Partner GmbH wie folgt: „Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf die Vorhaben in der Stadt Eilenburg übertragen.“*

*Im Einzelhandel ist jeder Standort per se „einzigartig“. Insofern können Analogieschlüsse leicht zu falschen Einschätzungen führen. Im Falle des hier behandelten Standortes Ziegelstraße wird seitens der Gutachter zudem nichts darüber ausgesagt, ob sich die Einzugsgebietsabgrenzung allein auf den geplanten Verbrauchermarkt bezieht oder auf den potentiellen Standortverbund des Verbrauchermarktes mit einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt. Beide Varianten würden u.E. zu unterschiedlichen Einzugsgebietsabgrenzungen führen.“*

#### **DLP:**

Die Abgrenzung von Einzugsgebieten über Analogieschlüsse stellt eine übliche gutachterliche Methode dar und ist nicht zu kritisieren. DLP können dabei auf eine über 30-jährige Erfahrung als Berater und Gutachter zurückgreifen. Knapp 2.500 Projekte im Bereich Stadtentwicklung und Handel wurden in dieser Zeit bearbeitet. Dabei wurden DLP auch immer wieder Echtdateien zu Umsätzen und Einzugsgebieten zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus wurden DLP Annahmen zum Einzugsgebiet seitens der Fa. EDEKA zur Verfügung gestellt, die in die Überlegungen zur Abgrenzung des Einzugsgebiets eingeflossen sind.

Das Einzugsgebiet bezieht sich auf den potenziellen Standortverbund von Verbrauchermarkt und Baumarkt. Angesichts der regionalen Wettbewerbsstrukturen im Baumarktbereich gehen DLP davon aus, dass sich die beiden Einzugsgebiete in ihrer räumlichen Ausprägung weitgehend decken. Allerdings ist von einer unterschiedlichen Marktdurchdringung auszugehen. So wird der Baumarkt einen weitaus höheren Marktanteil im Einzugsgebiet erreichen als der Verbrauchermarkt.



Cima:

*„Insgesamt wird im Gutachten von Dr. Lademann & Partner ein vorhabenbezogenes Einzugsgebiet angenommen, in dem knapp über 30.000 Menschen leben. Das Unternehmen erwähnt in diesem Zusammenhang auch, dass keine Kompatibilität mit dem raumordnerisch festgelegten Mittelbereich der Stadt Eilenburg besteht. Vielmehr geht das vorhabenbezogene Einzugsgebiet im Südosten und im Südwesten über den Mittelbereich hinaus (Seite 22).*

*Die von der Landesplanung festgelegten Mittelbereiche stellen verbindliche raumordnerische Vorgaben dar. Sie sollen gewährleisten, dass die Marktwirkungen eines Mittelzentrums nicht unzulässiger Weise in die Mittelbereiche anderer Städte hinein reichen. Dies wäre bei Umsetzung des Vorhabens an der Ziegelstraße jedoch ganz offensichtlich der Fall. Insofern erfüllt das Vorhaben das raumordnerische Kongruenzgebot (vgl. LEP Sachsen Z 2.3.2.4) formell nicht.“*

DLP:

Das Einzugsgebiet geht zwar in Teilen über den festgelegten Mittelbereich hinaus. Dies allein führt aber noch nicht zu einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot. Unter Z 2.3.2.4 im LEP Sachsen 2013 heißt es: „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“ Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot liegt also nur dann vor, wenn es zu einer wesentlichen Überschreitung kommt. Maßgeblich hierfür ist der Umsatzanteil des Vorhabens, der mit Kunden von außerhalb des Mittelbereichs erzielt wird.

Nach der Marktanteilsprognose werden rd. 55 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Eilenburg generiert. Rd. 35 % des Vorhabenumsatzes werden mit Umlandkunden erwirtschaftet werden, die zu 83 % aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums stammen. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet generiert das Vorhaben also rd. 12 % mit Kunden, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass sich die Streuumsätze in Höhe von 10 % ausschließlich aus Kunden zusammensetzen, die außerhalb des Verflechtungsbereichs leben, läge der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs bei maximal rd. 22 %.

Tatsächlich wird dieser Umsatzanteil aber noch geringer ausfallen. Denn zum einen schwächen sich die Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben an den Rändern der Zone 2 des Einzugsgebiets ab, so dass der Einwohneranteil nicht mit dem Umsatzanteil gleichgesetzt werden kann. Tatsächlich werden also in der Zone 2 noch mehr als 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich gemacht. Zum anderen erreicht die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Norden überhaupt nicht den gesamten Verflechtungsbereich. Auch ein Teil der Streuumsätze wird demnach aus dem Verflechtungsbereich stam-



men. Insgesamt werden als noch weit weniger als 22 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Eine wesentliche Überschreitung ist insofern nicht zu erkennen.<sup>2</sup> Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

#### Cima:

*„Im Kapitel 4.4 „Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial“ wird das Kaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet berechnet. Demnach gehen die Gutachter im Jahr 2020, dem angenommenen Realisierungszeitpunkt des geplanten Verbrauchermarktes, von einem untersuchungsrelevanten Nachfragepotenzial in Höhe von insg. ca. 135,9 Millionen € aus. Davon entfallen ca. 76,0 Millionen auf den „nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich“ (Seite 22).*

*Leider sind die im Lademann-Gutachten angegebenen Zahlenwerte in keiner Weise nachvollzieh- oder prüfbar. Dies hat folgende Gründe:*

- *Das Sortimentsspektrum des geplanten Verbrauchermarktes wird an keiner Stelle des Gutachtens genau definiert.*
- *Die den Kaufkraftberechnungen zugrunde liegenden Pro-Kopf-Ausgaben werden nicht angegeben.*

*Die Nachvollziehbarkeit von Daten ist indes ein wesentliches Kriterium der Qualität gutachterlicher Analysen. Im vorliegenden Fall zitiert das Unternehmen Dr. Lademann lediglich sich selbst („Eigene Berechnungen“, Seite 22). Viele Fragen bleiben deshalb im Gutachten unbeantwortet, etwa ob nach der Definition von Dr. Lademann auch die Sortimentsgruppen „Reformwaren“, „Zeitschriften“, „Tabak“, „Blumen“ oder „Sanitätswaren“ in die Kaufkraft des periodischen Bedarfes mit eingeflossen sind.*

*Die mangelnde Transparenz der Zahlen wird auch im Vergleich mit den Kaufkraftangaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg offenbar. In dem Gutachten hatte die Fa. BBE für Eilenburg ein Einzugsgebiet mit knapp 37.100 Menschen abgegrenzt (Seite 9). Obwohl es somit größer als das Pendant von Dr. Lademann ausfällt, wird mit Bezug auf den kurzfristigen Bedarf, der üblicher Weise als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren ist, nur ein Kaufkraftvolumen von 49,0 Millionen € ausgewiesen (Seite 12). Der eklatante Unterschied zur Angabe für den „nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich“ im Lademann-Gutachten (76,0 Millionen €) ist erklärungsbedürftig.“*

---

<sup>2</sup> Schwellenwerte, ab denen von einer wesentlichen Überschreitung ausgegangen werden kann, sind im LEP nicht genannt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 bspw. nennt als Schwellenwert einen Umsatzanteil von maximal 30 % der von außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen darf.



DLP:

Die Sortimentsstruktur gliedert sich in den periodischen und den aperiodischen Bedarf auf. Auf Seite 10 des Gutachtens wird der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens im periodischen Bedarf mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmitteln beschrieben. Der Tabelle 8 auf Seite 22 lässt sich entnehmen, dass zum aperiodischen Bedarf des Vorhabens mit Ausnahme des Möbelsegments sämtliche Einzelhandelsortimente zählen, die nicht bereits dem periodischen Bedarf zugeordnet sind.

Die Pro-Kopf-Ausgabesätze sind im Gutachten nicht explizit genannt, lassen sich aber aus dem Nachfragepotenzial herausrechnen.

Das Nachfragepotenzial ergibt sich aus der Einwohnerzahl multipliziert mit dem um die örtlichen Kaufkraftkennziffern gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatz. Die Einwohnerzahlen entstammen der amtlichen Statistik, die Kaufkraftkennziffern und die Pro-Kopf-Ausgabesätze werden vom Institut MB Research bezogen. DLP errechnen aus diesen Datengrundlagen das vorhabensspezifische Nachfragepotenzial. Die Quellenangabe „Eigene Berechnungen“ zum Nachfragepotenzial ist insofern korrekt.

Der Wert von 76,0 Millionen € für das Nachfragepotenzial im Periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets ergibt sich folgendermaßen:

- Einwohnerzahl im Einzugsgebiet 2020 gemäß Prognose = 30.040
  - Pro-Kopf-Ausgabesatz für den periodischen Bedarf<sup>3</sup> = 2.900 €
  - Gemittelte Kaufkraftkennziffer für das Einzugsgebiet = 0,873
- ➔  $30.040 * (2.900 * 0,873) = 76,0 \text{ Mio. €}$

Der von der BBE im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Wert für das Nachfragepotenzial für den kurzfristigen Bedarf in Höhe von 49 Millionen bezieht sich nicht auf das Einzugsgebiet, sondern auf das Stadtgebiet von Eilenburg. Dies geht aus der Tabelle 3 im Konzept auch eindeutig hervor. Der von der Cima vermeintlich erkannte eklatante Unterschied zwischen DLP-Gutachten und BBE-Konzept ist insofern nicht zutreffend. Die Cima hat hier einen falschen Wert zitiert. Im Konzept sind nur Werte für das Stadtgebiet und den Mittelbereich, nicht aber für das Einzugsgebiet angegeben.

Für die Stadt Eilenburg gehen DLP von einem Nachfragepotenzial in 2020 in Höhe von knapp 40 Millionen € aus. Dieses fällt geringer aus als von der BBE im Konzept beziffert,

---

<sup>3</sup> Hierunter werden die Ausgaben für die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel und pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) und Tiernahrung summiert. Reformwaren, Sanitätswaren sowie Tabak fallen demnach in den periodischen Bedarf. Zeitschriften und Blumen sind nicht inkludiert.



da zum einen Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Blumen von DLP nicht dem periodischen Bedarf zugeordnet sind und zum anderen, weil DLP im medizinischen/pharmazeutischen Bedarf im Gegensatz zur BBE nur die Ausgaben für rezeptfreie Produkte (OTC<sup>4</sup> Arzneimittel) berücksichtigt. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Prüfung eines Lebensmittelanbieters auch konsequent, da rezeptpflichtige Produkte nicht über den Lebensmitteleinzelhandel vertrieben werden können.

### **Analyse der Angebotsstrukturen**

#### **Cima:**

*„Im Kapitel 5 erfolgt im Lademann-Gutachten die „Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet“. In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, dass aus innerbetrieblichen Gründen eine zum Handelsflächeninformationssystem (HAFLIS) konträre Branchensystematik verwendet werden musste. Dennoch seien die HAFLIS-Daten von 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Wettbewerbs verwendet worden (Seite 25).*

*Im Ergebnis der Bestandsanalysen wird festgestellt, dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche im prospektivischen Einzugsgebiet bei ca. 14.300 m<sup>2</sup> liegt. Davon entfallen knapp 10.000 m<sup>2</sup> auf Eilenburg (Seite 25). Im weiteren Verlauf des Kapitels wird dann auch die räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im Stadtgebiet thematisiert und mit Zahlen hinterlegt. Dabei werden die Lagekategorien „Innenstadt“, „Nahversorgungszentren“, „Nahversorgungslagen“ und „Streulagen“ unterschieden (Seite 26).*

*Im Vergleich mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept präsentierten Bestandsdaten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Seite 19) werden große Diskrepanzen zu den Angaben im Lademann-Gutachten offenbar. Hier nur einige Beispiele:*

<b>Standortbereich</b>	<b>Lademann-Gutachten</b>	<b>EHZ-Konzept</b>
	(VK in qm)	(VK in qm)
<b>Innenstadt</b>	1.125	1.693
<b>NVZ Puschkinstr.</b>	1.230	1.740
<b>NVZ Grenzstraße</b>	1.440	1.809
<b>Stadtgebiet insg.</b>	9.970	12.867

*Die stark voneinander abweichenden Zahlenwerte bedürfen der Erklärung. Sind die Angaben in beiden Gutachten korrekt, dann würde dies bedeuten, dass der nahversorgungsrelevante*

---

<sup>4</sup> Over-the-Counter



*Einzelhandel im Eilenburger Stadtgebiet insg. und in einzelnen Teilräumen seit 2015 spürbar an Substanz verloren hat. In diesem Fall wäre mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass insb. die beiden Nahversorgungszentren stark vorgeschädigt sind und somit jede größere Wettbewerbsveränderung zu weitergehenden Funktionsverlusten führen kann. Diese Ausgangssituation hätte natürlich Konsequenzen für die Bewertung der Planung eines großflächigen Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße, insb. für die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens.*

*Ähnliche Diskrepanzen zwischen den beiden Gutachten werden auch bei den Umsatzangaben offenbar. Wiederum einige Beispiele:*

<b>Standortbereich</b>	<b>Lademann-Gutachten</b> (Umsatz in Mio. €)	<b>EHZ-Konzept</b> (Umsatz in Mio. €)
<b>Innenstadt</b>	4,9	11,2
<b>NVZ Puschkinstr.</b>	4,4	7,1
<b>NVZ Grenzstraße</b>	6,1	6,1
<b>Stadtgebiet insg.</b>	40,6	55,6

*Letztlich sind die erheblichen Differenzen der Zahlenwerte nicht ohne weiteres nachzuvollziehen. Eine Verifizierung der Daten ist deshalb im Interesse einer angemessenen bzw. objektiven Bewertung der Verträglichkeit des Planobjektes an der Ziegelstraße erforderlich.“*

DLP:

Wie bereits erläutert und im Gutachten auch ausgeführt, basieren die Daten zur Angebots-situation auf den HAFLIS-Daten, die DLP auftragsgemäß zur Verfügung gestellt worden sind und die für das Gutachten verwendet werden sollten. Die Daten wurden durch Vor-Ort-Begehungen ergänzt, u.U. korrigiert und aktualisiert und stellen insofern eine aktuelle und verlässliche Datenbasis dar.

Bezogen auf die Verkaufsflächenzahlen ist, wie bereits erläutert, zu berücksichtigen, dass DLP und BBE eine unterschiedliche Zuordnung von Warengruppen zum periodischen Bedarf vornehmen. Anders als die BBE ordnen DLP die Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Blumen nicht dem periodischen Bedarf zu. Insofern verwundert es nicht, dass die Verkaufsflächenzahlen von DLP durchweg geringer ausfallen als bei der BBE. Bereinigt um die Zuordnung der oben aufgeführten Warengruppen ergibt sich folgendes Bild:



<b>Standortbereich</b>	<b>Lademann-Gutachten</b>	<b>EHZ-Konzept (bereinigt)</b>
	(VK in qm)	(VK in qm)
<b>Innenstadt</b>	1.125	1.275
<b>NVZ Puschkinstr.</b>	1.230	1.550
<b>NVZ Grenzstraße</b>	1.440	1.718
<b>Stadtgebiet insg.</b>	9.970	10.874

Zudem wurden von der BBE noch nicht umgesetzte Planvorhaben den Bestandszahlen in 2015 bereits hinzugezählt (siehe hierzu auch Kap. 4.1, Seite 16 des Einzelhandelskonzepts). Dies gilt vor allem für eine geplante Rewe-Erweiterung im NVZ Grenzstraße, die jedoch bis heute noch nicht umgesetzt worden ist und daher auch von DLP dem Bestand nicht hinzugerechnet wurde.

Die Differenzen erklären sich also im Wesentlichen über die unterschiedliche methodische Vorgehensweise bei der Angebotsanalyse. Zudem können kleinere Ungenauigkeiten bei der Erhebung nicht ausgeschlossen werden. Anders als die Cima suggeriert, sind die Differenzen jedenfalls nicht das Ergebnis eines Substanzverlustes in der Angebotsstruktur. Das Gegenteil ist der Fall. So hat sich z.B. das NVZ Puschkinstraße durch die Neuaufstellung von Norma und die Ansiedlung eines Getränkemarkts in der Altfläche von Norma zuletzt deutlich stabilisiert.

Die unterschiedliche Zuordnung der Sortimente zum periodischen Bedarf erklärt auch die Differenzen bei den angenommenen Umsätzen. Hier kommt jedoch noch dazu, dass die BBE vermutlich die Apotheken-Umsätze vollständig hinzuzählt, während DLP nur den Apothekenumsatz mit rezeptfreien Produkten (OTC<sup>5</sup> Arzneimittel) berücksichtigt. Nur so lässt sich der besonders hohe Schätzwert der BBE für die Innenstadt erklären.

#### Cima:

*„Im Kapitel 5.2 „Bewertung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Eilenburg“ berechnen die Lademann-Gutachter u.a. die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität. Sie liegt demnach bei rd. 103 %. Aus dem niedrigen Wert werden „deutliche Potenziale für das Mittelzentrum Eilenburg“ bezüglich der weiteren Einzelhandels- und Umsatzentwicklung abgeleitet (Seite 28).*

*Die Einzelhandelszentralität wurde von Dr. Lademann & Partner GmbH durch Gegenüberstellung von Kaufkraft- und Umsatzdaten berechnet, deren Korrektheit aus den mehrfach genannten Gründen jedoch in Frage zu stellen ist. Insofern ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt*

---

<sup>5</sup> Over-the-Counter



*nicht zielführend aus der errechneten Zentralität ein Entwicklungspotenzial im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Eilenburg abzuleiten.*

*Wiederum konträre Angaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg bestärken uns in dieser Sichtweise. Darin wird auf Seite 22 für die untersuchungsrelevanten Waren eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 113 % angegeben. Sie liegt damit deutlich höher als im Lademann-Gutachten.*

*Im weiteren Verlauf des Kapitels 5.2 listen die Lademann-Gutachter u.a. geplante Verkaufsflächenenerweiterungen der Lebensmittelmärkte in Eilenburg auf (Seite 30). Demnach ist im Bestand mit einer Expansion der Verkaufsfläche um ca. 740 m<sup>2</sup> zu rechnen.*

*Die Erweiterungsplanungen der Verkaufsfläche im Eilenburger Lebensmitteleinzelhandel führen zukünftig zu einer nochmals erhöhten Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet. Diese Sachlage wird auch im Lademann-Gutachten thematisiert und resultiert in der Feststellung, dass „die Stadt Eilenburg quantitativ bereits über ein umfassendes Nahversorgungsangebot verfügt“ (Seite 32). Diese Einschätzung wird von der Cima vollumfänglich geteilt, insb. vor dem Hintergrund der erteilten Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark durch die Stadtverwaltung Eilenburg. Nach unserer Kenntnis werden dort bereits erste Vorbereitungen für eine Wiederbelegung der leerstehenden Flächen durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt getroffen.“*

#### DLP:

Wie bereits erläutert, liegen die Differenzen bezüglich der Daten zur Angebots- und Nachfragesituation vor allem in methodischen Unterschieden begründet. Da DLP und BBE den periodischen Bedarf anders abgrenzen, können auch die Zentralitätswerte nicht vollständig miteinander verglichen werden. Gleichwohl gehen DLP in der Tat davon aus, dass die Zentralität aktuell niedriger ausfällt als noch in 2015.

Dies begründet sich vor allem darüber, dass das Nachfragepotenzial bedingt durch Einwohnerzugewinne in den letzten Jahren angestiegen ist, aufseiten der Angebotsituation aber keine signifikanten Zuwächse zu konstatieren sind (die Norma-Erweiterung wurde von der BBE bereits im Konzept von 2015 unterstellt). Rein rechnerisch führt dies zu einem Absinken der Zentralität. Hinzu kommt noch, dass die Ausgabesätze in den letzten drei Jahren stetig angestiegen sind und sich das Nachfragepotenzial allein darüber weiter erhöht hat, ohne dass entsprechende Entwicklungen auf der Angebotsseite stattgefunden haben. Ferner sei darauf hingewiesen, dass die BBE im Konzept 2015 bereits eine Rewe-Erweiterung unterstellt hat und dieses Vorhaben verkaufsflächen- und umsatzseitig in die Zentralitätsberechnung eingeflossen ist. Dieses Vorhaben ist allerdings bis heute nicht umgesetzt und wurde daher von DLP bei der Zentralitätsberechnung auch nicht berücksichtigt. Auch dadurch bedingt fällt die Zentralität heute geringer aus.



Für die Bewertung der Versorgungslage ist es eindeutig zu kurz gegriffen, nur auf die quantitative Ebene zu schauen. Qualitativ betrachtet ist festzustellen, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe, Grenzstraße). Dieser Markt befindet sich allerdings in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlt bislang im Stadtgebiet. Daher ist die regionale Kundenbindung Eilenburgs seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark deutlich zurückgegangen, was auch die BBE im Einzelhandelskonzept von 2015 feststellt.

Die vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung in Eilenburg ist auch vor dem Hintergrund einer hohen Discounterausstattung zu relativieren. Sechs Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Penny 2xNetto und Norma) stehen einem Supermarkt (nah&frisch) und einem kleinen Verbrauchermarkt (Rewe) gegenüber. Die Discounter kommen damit auf einen Anteil von 75 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 81 % bezogen auf die Verkaufsfläche. Der Bundesschnitt beträgt 56 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 37 % bezogen auf die Verkaufsfläche (vgl. EHI Retail Institute). Aus diesen Zahlen wird das immense Übergewicht der Discounter in Eilenburg deutlich, die für die relativ hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung verantwortlich sind. Für das Segment der Vollsortimenter lässt sich dagegen noch ein erhebliches Ausbaupotenzial ableiten, zumal es derzeit keinen Vollversorger mit mehr als 1.500 qm im Stadtgebiet gibt. Gemessen an der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs stellt dies ein erhebliches Angebotsdefizit dar.

### **Vorhabenprognose**

#### **Cima:**

*„Im Kapitel 6 „Vorhaben- und Wirkungsprognose“ schätzen die Lademann-Gutachter den Umsatz des geplanten Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße allein mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 12,5 Millionen €. Darüber hinaus gehen sie von einem zusätzlichen Streuumsatz durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von ca. 1,4 Millionen € aus. Der Gesamtumsatz beträgt somit 13,9 Millionen € und entspricht damit einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.970 € je m<sup>2</sup>.*

*Die Umsatzschätzung der Lademann-Gutachter für das Planobjekt fällt unseres Erachtens zu niedrig aus. Lt. Angaben der Fach-Publikation „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels*



2017“, in der originäre betriebstypenbezogene Grundlagendaten bei Einzelhandelsverbänden und Betreibern recherchiert wurden, liegen die Flächenproduktivitäten von Verbrauchermärkten in Deutschland deutlich höher (Mittelwert Food 5.600 €/m<sup>2</sup> VK, Mittelwert Nonfood 2.000 €/m<sup>2</sup> VK, Seite 13). In jedem Falle stellt die von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH angegebene Umsatzleistung des Planobjektes kein „worst-case-Szenario“ dar, wie es in Verträglichkeitsgutachten oft üblich ist. Dies wirkt sich natürlich - im Sinne der Verträglichkeit des Planobjektes - positiv auf die spätere Kalkulation von Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben aus, denn je kleiner der Umsatz, desto kleiner sind auch die Umsatzumverteilungen.“

DLP:

Die für das Planvorhaben angesetzte Flächenproduktivität ist plausibel und auch einem Worst-Case angemessen. Dabei sei betont, dass es nach jüngster Rechtsprechung stets um einen standortspezifischen realitätsbezogenen Worst-Case geht, der nicht vollständig von der konkret zu beurteilenden Ausgangslage abgekoppelt werden darf.

So ist bezogen auf Eilenburg die hohe Verkaufsflächendichte zu beachten, die auf eine hohe Wettbewerbsintensität hinweist und in Verbindung mit dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum als deutliche Restriktion für die Umsatzerwartung des Vorhabens zu berücksichtigen ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich aller Voraussicht nach um die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts. Nach Angaben des renommierten Panel-Instituts Trade Dimensions (The Nielsen Company) erzielten die großen Super- und Verbrauchermärkte (EDEKA und E-Center) der relevanten EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen Stiftung & Co. KG im Jahre 2016 eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.230 € je qm Verkaufsfläche, die damit sehr deutlich unter der Annahme von DLP liegt.

Nach den Angaben in der Publikation Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, welche im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie von der BBE und dem IFH (Institut für Handelsforschung) Köln GmbH herausgegeben worden ist, erzielen Große Supermärkte<sup>6</sup> bundesweit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € pro qm Verkaufsfläche. Die Spannbreite liegt dabei zwischen 3.300 und 4.300 € pro qm Verkaufsfläche. Unter Beachtung der oben angeführten Restriktionen (Wettbewerbsdichte, Kaufkraftniveau) erscheint die Annahme von DLP auch vor dem Hintergrund dieser Zahlen als Worst-Case-Prognose allemal angemessen.

---

<sup>6</sup> Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Flächenanteil der Non-Food-Sortimente von ca. 10 bis 20 % ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 2.500 qm.



Die Cima zitiert aus derselben Quelle fälschlicherweise die durchschnittliche Flächenproduktivität für Verbrauchermärkte (Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Flächenanteil der Non-Food-Sortimente von 20 bis 50 % ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 2.500 qm). Die Festsetzungen im B-Plan erlauben jedoch nur einen Verkaufsflächenanteil für Non-Food-Sortimente von maximal 10 %. Insofern können als Vergleichswerte nicht die Zahlen für Verbrauchermärkte herangezogen werden, sondern nur die Zahlen für Große Supermärkte (siehe oben).

Die BBE geht im Einzelhandelskonzept 2015 für das Vorhaben sogar nur von einer Flächenproduktivität zwischen 3.600 und 3.800 € je qm Verkaufsfläche aus. Auch gegenüber der BBE-Schätzung stellt die Annahme DLPs somitin jedem Falle eine Worst-Case-Prognose dar.

Die Plausibilität der Umsatzschätzung für das Vorhaben leitet sich auch aus der Gegenüberstellung mit der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe ab. Während DLP für das Vorhaben eine Flächenproduktivität (nur bezogen auf den periodischen Bedarf) von 4.100 € je qm Verkaufsfläche annehmen, wird für die Bestandsbetriebe im periodischen Bedarf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.060 € je qm Verkaufsfläche angenommen. Vorhabenumsatz und Bestandsumsätze stehen somit in einem angemessenen Verhältnis zueinander.

### **Wirkungsprognose und Bewertung**

#### Cima:

*Im weiteren Verlauf des Kapitels 6 werden im Lademann-Gutachten die Umverteilungswirkungen des Planobjektes berechnet. Hierbei bleiben alle Randsortimente - mit der Begründung, sie seien nicht untersuchungsrelevant - unberücksichtigt. Im Ergebnis gehen die Marktforscher innerhalb des Einzugsgebietes im Mittel von einer perspektivischen Umsatzumverteilungsquote gegenüber nahversorgungsrelevanten Betrieben von 8,5 % aus. Für einzelne Standortlagen ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse (Seite 61):*

- *Nahversorgungslage Gabelweg ca. 11 % Umverteilung*
- *Nahversorgungszentrum Grenzstraße ca. 9 % Umverteilung*
- *Nahversorgungszentrum Puschkinstraße ca. 9 % Umverteilung*
- *Innenstadt ca. 7 % Umverteilung*
- *Umland von Eilenburg ca. 8 % Umverteilung*

*Im Kapitel 7.3 erfolgt dann die gutachterliche Interpretation der ermittelten Umverteilungsquoten. Mit Bezug auf die Nahversorgungszentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche „Grenzstraße“ und „Puschkinstraße“ treffen die Gutachter folgende Aussagen (Seite 76):*



*„Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser beiden Zentren ist (...) nicht auszugehen“. Begründet wird diese Einschätzung mit der Modernisierung des Norma-Marktes in der Puschkinstraße und der „marktbeherrschenden Stellung“ des Rewe Supermarktes in der Grenzstraße.*

*Die völlige Negierung schädlicher Auswirkungen des mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplanten Edeka Verbrauchermarktes auf die genannten Nahversorgungszentren und deren nicht einmal halb so großen Kundenmagnetbetriebe kommt angesichts der in beiden Fällen hohen Umverteilungsquoten von 9 % doch überraschend. Dies gilt insbesondere im Falle des NVZ Puschkinstraße, wo die Gutachter selbst auf „einige Leerstände“ (Seite 47) bzw. „eine steigende Zahl von Leerständen“ (Seite 48) hinweisen. Vermehrt auftretende Leerstände sind indes in aller Regel ein klares Anzeichen dafür, dass eine Einkaufslage nicht mehr richtig funktioniert und deshalb als vorgeschädigt einzustufen ist. Im beschriebenen Fall läuft der Leerstandsprozess bereits ab, ohne dass größere Wettbewerbsveränderungen eingetreten sind. Bei einer Ansiedlung des großflächigen Planobjektes an der Ziegelstraße ist deshalb davon auszugehen, dass die städtebaulich nicht wünschenswerten Abschmelzungsprozesse des Geschäftsbesatzes beschleunigt werden.*

*Auf die bereits mehrfach erwähnten methodischen Unsicherheiten der Umsatzschätzung durch die Fa. Dr. Lademann & Partner, welche mit entscheidend für die kalkulatorische Höhe der Umverteilungen ist, sei an dieser Stelle nochmals hingewiesen. Große Differenzen treten in dieser Frage wiederum im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg zutage. Diese Analyse geht trotz eines niedrigeren Projektumsatzes (ca. 12,6 - 13,3 Millionen €, Seite 38) von ungleich höheren Umsatzumverteilungsquoten (10,1 - 12,3 %, Seite 38) als das Lademann-Gutachten (Mittelwert 8,5 %, Seite 63) aus.*

#### DLP

Die Randsortimente des Vorhabens sind auf 10 % und damit maximal 350 qm begrenzt. Dies ist über eine entsprechende Festsetzung im B-Plan sichergestellt. Heruntergebrochen auf einzelne Sortimente des aperiodischen Bedarfs lassen sich darüber nur geringfügige Verkaufsflächengrößen realisieren für die angesichts von Marktanteilen zwischen 1 und 2 % auch ohne detaillierte Wirkungsprognose mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass es zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Bei Verträglichkeitsprüfungen von Lebensmittelbetrieben auf detaillierte Wirkungsprognosen für die Randsortimente zu verzichten ist nicht nur legitim, sondern stellt auch den gutachterlichen Standard dar.

DLP gehen sehr wohl von spürbaren Umsatzrückgängen für die Bestandsbetriebe aus. Dies allein stellt jedoch noch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot dar. Entscheidend ist, ob es infolge der Umsatzrückgänge zu Marktaustritten von für die Funkti-



onsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung maßgeblicher Betriebe kommt und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit in städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Folgewirkungen umschlagen können. Dies schließen DLP jedoch aus.

Das NVZ Puschkinstraße ist in der Tat durch eine Vielzahl von Leerständen geprägt. Diese konzentrieren sich jedoch fast ausnahmslos entlang der südwestlichen Bereiche der Puschkinstraße und nicht auf den Kernbereich im Kreuzungsbereich Puschkinstraße/Gabelweg. Entlang der Puschkinstraße finden sich bedingt durch die straßenbegleitenden Bebauungsstrukturen nur kleinteilige Ladenlokale, die in ihrer großen Anzahl als nicht mehr marktgängig einzustufen sind, zumal einige davon auch einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Auch bei einem Verzicht auf das Planvorhaben wird eine Wiederinwertsetzung der Leerstandsflächen durch Einzelhandelsnutzungen nicht erfolgen, da es kaum noch Nachfrage nach Kleinflächen an frequenzschwachen Standorten gibt. So fanden die jüngsten Entwicklungen – wie der Neubau des Norma-Lebensmitteldiscounters – auch nicht im südwestlichen, durch strukturelle Probleme gekennzeichneten Bereich der Puschkinstraße statt, sondern im funktionsfähigen Kernbereich im Kreuzungsbereich mit dem Gabelweg.

Der Kernbereich des NVZ Puschkinstraße hat sich dagegen durch die Verlagerung und den Neubau von Norma deutlich stabilisiert und ist als wettbewerbsfähig einzustufen. Norma als wesentlicher Magnetbetrieb verfügt über eine moderne Flächendimensionierung und Flächenausstattung und ist zukunftsfähig aufgestellt. In den letzten Jahren ist die Anzahl der Betriebe im NVZ zwar zurückgegangen, was sich in den Leerständen bemerkbar macht, die Flächenausstattung hat aber zugenommen. Ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Leerstände Folge des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel sind und nicht als Vorschädigung des NVZ zu beurteilen sind. DLP sehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass bereits ein Umsatzrückgang von bis zu 9 % im NVZ Puschkinstraße zu Marktaustritten von ansonsten marktfähigen Betrieben führen wird, die die Funktionsfähigkeit des NVZ maßgeblich bestimmen und somit städtebaulich relevante Folgewirkungen nach sich ziehen könnten.

Betriebsaufgaben innerhalb des NVZ sind vor allem im aperiodischen Bedarf zu beobachten gewesen, mit der Folge, dass sich im NVZ zunehmend nahversorgungsrelevante Betriebe sowie ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistung konzentrieren. Angesichts der im Einzelhandelskonzept definierten Funktion als Nahversorgungszentrum ist dies jedoch nicht zu beanstanden, sondern wird dem zugewiesenen Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums gerecht.



Die für die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen maßgebliche Umsatzzuschätzung für das Vorhaben durch DLP ist nicht zu beanstanden (siehe oben) und auch nicht durch methodische Unsicherheiten geprägt.

Was die Differenzen zwischen den ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen zwischen DLP und BBE anbelangt sei darauf hingewiesen, dass die BBE im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nur eine überschlägige Berechnung durchgeführt hat, während die Wirkungsanalyse von DLP ein vollständiges und detailliertes Verträglichkeitsgutachten darstellt. Die BBE ermittelt die Umverteilungsquoten nicht über ein Prognosemodell, sondern bestimmt lediglich die Umsatzerwartung und trifft eine Annahme dazu, zu welchen Teilen sich der Umsatz aus einer Zentralitätssteigerung ergibt und zu welchen Teilen er sich aus der Verdrängung gegen den Bestand rekrutiert. Dies ersetzt eine detaillierte Wirkungsprognose in keinsten Weise, sondern kann nur eine erste Grobeinschätzung der Wirkungen liefern. Weder werden die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt noch werden die Wirkungen standortbezogen berechnet. Das Umland bleibt zudem völlig unbeachtet.

Die Berechnungen der BBE basieren zudem auf dem Status Quo 2015. DLP verwenden dagegen ein dynamisches Prognosemodell bezogen auf den voraussichtlichen Markteintritt des Vorhabens in 2020. Das „Time Lag“ beträgt also fünf Jahre. Für diesen Zeitraum ist für Eilenburg von einem Anstieg des vorhabenbezogenen Nachfragepotenzials auszugehen, der sich einerseits durch das bereits in den letzten Jahren abzeichnende Einwohnerwachstum sowie andererseits durch den stetigen Anstieg der Verbrauchsausgaben im Lebensmittelsegment (also einem Anstieg der Kaufkraft) ableitet. Das Marktwachstum hat einen wirkungsmildernden Effekt, da die Bestandsbetriebe daran in Form von zusätzlichen Umsatzpotenzialen profitieren und vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge kompensieren können. Zudem generiert sich ein Teil des Vorhabenumsatzes allein aus dem Marktwachstum und ist damit nicht verdrängungswirksam.

## **Fazit**

### Cima:

*„Zusammenfassend wirft das von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH vorgelegte Gutachten u.E. mehr Fragen auf, als es Antworten gibt. Die flache Methodik der Bestandsanalyse, fehlende Angaben zur Kaufkraftberechnung, die Beschränkung der Verträglichkeitsprüfung auf zwei grobe Sortimentbereiche, große Diskrepanzen der Verkaufsflächen- und Umsatzzuschätzungen im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und schließlich auch die Nicht-Berücksichtigung des Themas „Vorschädigung von Zentralen Versorgungsbereichen“ sind in diesem Zusammenhang hervorzuheben. In unsere Einschätzung ist auch eingeflossen, dass die Stadt Eilenburg bereits 2015 eine Baugenehmigung für das Projekt Schondorfer*



*Markt ausgesprochen hat. Dieses Vorhaben hätte deshalb im Verträglichkeitsgutachten der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH u.E. wie ein Bestandsmarkt und nicht wie eine unverbindliche Planungsvariante behandelt werden müssen.“*

DLP:

Das Gutachten von DLP ermittelt und bewertet die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens methodisch einwandfrei und fachlich fundiert. Die von der Cima aufgeworfenen Kritikpunkte am Gutachten sind unbegründet und nicht haltbar:

- Die Bestandsanalyse erfolgte auf der abgestimmten Datenbasis des HAFLIS, die von DLP im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen aktualisiert, ergänzt und korrigiert wurde. Darauf aufbauend wurden umfängliche Analysen zur quantitativen und qualitativen Versorgungslage in Eilenburg durchgeführt. Der Vorwurf einer flachen Methodik bei der Bestandsanalyse entbehrt jeglicher Grundlage.
- Bezüglich der Kaufkraftberechnung ist im Gutachten nur die Höhe des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes nicht explizit aufgeführt. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nachgeholt und stellt die Aussagekraft des Gutachtens nicht in Frage.
- Für Lebensmittelmärkte ist eine Aufteilung der Sortimentsbereiche in den periodischen und den aperiodischen Bereich ausreichend und entspricht auch dem gutachterlichen Standard.
- Die Differenzen zwischen den Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zur Angebotssituation in Eilenburg zwischen DLP und BBE (Einzelhandelskonzept) resultieren im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Zuordnung von Sortimenten zum periodischen Bedarf. Weder sind die Daten von DLP fehlerhaft noch lassen die Daten auf einen Substanzverlustes des Eilenburger Einzelhandels schließen.
- Die prognostizierten Umsatzrückgänge sind einer gründlichen Bewertung unterzogen worden, ob es infolgedessen zu städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen kann. Bezüglich des NVZ Puschkinstraße ist zu berücksichtigen, dass das Zentrum durch die Verlagerung und Erweiterung von Norma zuletzt gestärkt werden konnte und sich die Leerstände im südwestlichen Bereich der Puschkinstraße ausschließlich auf teils sanierungsbedürftige Kleinflächen beschränken, die aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr marktgängig sind.

Im Gutachten von DLP wurden mehrere Szenarien betrachtet, u.a. auch, dass der Standort Schondorfer Mark wieder einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird. Da der Standort überplant wird, wäre es aber nicht sachgerecht gewesen, hierfür grundsätzlich eine Bestandsnutzung anzunehmen.



Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die Kritikpunkte der Cima die Aussagekraft der Gutachtenergebnisse nicht in Zweifel ziehen können und das Gutachten damit als Abwägungsgrundlage für das Planvorhaben herangezogen werden kann.

Hamburg/Dresden, 2. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung  
Stadtplanung/Stadtentwicklung  
Frau Katrin Schmidt  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311  
22159 Hamburg  
Telefon +49 40 645577-0  
Telefax +49 40 645577-33  
www.dr-lademann-partner.de  
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d  
01067 Dresden  
Telefon +49 351 8134-502  
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7  
40549 Düsseldorf  
Telefon +49 211 52391-448  
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c  
70173 Stuttgart  
Telefon +49 711 22254-489  
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 7. August 2018

**Erwiderung auf die Plausibilitätsprüfung des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße durch die GMA**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

im Folgenden möchten wir gerne Stellung zur Plausibilitätsprüfung unseres Einzelhandelsgutachtens durch die GMA vom 25. Mai. 2018 beziehen, die von der Rewe Markt GmbH beauftragt worden ist und über die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht wurde.

Vorzustellen ist zunächst, dass die GMA von der Rewe Markt GmbH und damit von einem potenziellen Wettbewerber des geplanten Verbrauchermarkts beauftragt worden ist, sich kritisch mit dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) zu beschäftigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Rewe Markt GmbH versucht, die Planungen zum Standort Ziegelstraße zu behindern, um ihre derzeitige gute Wettbewerbsposition in Eilenburg abzusichern. Eine unabhängige und einflussfreie Prüfung unseres Gutachtens durch die GMA ist somit nicht gegeben.

**Planungserfordernis:**

DLP und GMA sind sich in ihrer Einschätzung einig, dass die zeitgleiche Ansiedlung von zwei Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels an den Standorten Ziegelstraße und Schondorfer Mark weder tragfähig noch ohne schädliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen möglich sein werden.

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

Commerzbank AG  
IBAN: DE66 2004 0000  
0220 1721 00  
BIC: COBADEFF

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500  
Steuer-Nr. 50/739/00370



*Ein Planerfordernis für den Standort Ziegelstraße stellt die GMA jedoch in Frage, da das mit der Planung Ziegelstraße verfolgte Ziel der Wiederherstellung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Eilenburg bereits mit der Revitalisierung des Standortes Schondorfer Mark erreicht werde.*

Die Revitalisierung des Standorts Schondorfer Mark steht jedoch im vollen Gegensatz zu den im Einzelhandelskonzept von 2015 festgelegten Zielaussagen und Empfehlungen für die künftig anzustrebende Zentren- und Standortstruktur Eilenburgs. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Schondorfer Mark steht zudem nicht nur den Zielen des Einzelhandelskonzepts entgegen, sondern verstößt auch diametral gegen die Ziele der Raumordnung. Daher überplant die Stadt Eilenburg den Standort Schondorfer Mark mit dem Ziel, hier künftig keinen Einzelhandel mehr zuzulassen.

So geht es bei der Planung zum Standort Ziegelstraße auch nicht nur um die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sondern auch um eine Funktionsverlagerung von einem peripher am Stadtrand gelegenen Standort zu einem in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen und von allen Stadtteilen aus gut erreichbaren Standort. Die damit verbundene Einsparung von Zeit- und Wegekosten entspricht einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtplanung und begründet das Planungserfordernis.

*Die GMA bezweifelt diesbezüglich, dass die Planung zum Standort Ziegelstraße Synergieeffekte mit der Innenstadt erzeugen wird, da die Innenstadt rund einen Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt liegt und keine fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten seien.*

Eine fußläufige Verbindung zwischen Planstandort Ziegelstraße und der Innenstadt wird sich aufgrund der räumlichen Entfernung in der Tat nicht herausbilden. Dennoch ist von Kopplungseffekten von Autokunden auszugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist das Ziel verbunden, die überörtliche Kundenansprache Eilenburgs gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu erhöhen. Am Planstandort werden z.T. auch Kunden einkaufen, die derzeit nicht in Eilenburg einkaufen. Gerade für die Umlandkunden ist die räumliche Entfernung zwischen Ziegelstraße und Innenstadt so gering, dass hier von Kopplungseffekten ausgegangen werden kann. Denn wenn der Fahrweg nach Eilenburg sowieso schon zurückgelegt worden ist, bietet es sich erst recht an, den Lebensmitteleinkauf in der Ziegelstraße mit weiteren Besorgungen in der Eilenburger Innenstadt zu koppeln; vor allem weil die Ziegelstraße direkt in die Torgauer Straße / Leipziger Straße übergeht und die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangsläufig die Innenstadt durchfahren, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen.

Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe,



Baumarkt) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht. Am Standort Ziegelstraße wird es hingegen keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben, so dass sich beide Standorte ergänzen und nicht duplizieren, was den Kundenaustausch fördert.

### **Bewertung des Mikrostandorts**

Die Lageeinschätzungen von GMA und DLP sind weitgehend identisch. Weder wird der Standort eine fußläufige Versorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete übernehmen, noch wird es zu fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen mit Innenstadt kommen.

*Der Einschätzung der GMA, die MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit aus den Stadtteilen Eilenburgs sei als gut zu bewerten, aus dem Umland sei eine bequeme Erreichbarkeit jedoch nicht gegeben ist jedoch unzutreffend.* Auch aus dem Umland ist der Standort gut zu erreichen. Sowohl von der B87 als auch von der B107 kann der Standort über die Achse Wurzener Landstraße – Ziegelstraße – Torgauer Straße – Leipziger Straße – Bergstraße in drei bis fünf Fahrminuten erreicht werden.

*Die GMA weist zudem daraufhin, dass der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und daher ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vorläge.* Der Vorhabenstandort liegt zwar in der Tat weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP Sachsen 2013. Er befindet sich allerdings in der geografischen Mitte Eilenburgs und damit in einer sehr zentralen Lage innerhalb des Kernstadtgebiets. Damit stellt der Vorhabenstandort zwar keinen klassischen zentralen Versorgungsbereich dar und ist deshalb auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert. Die Standortbegründung leitet sich aber aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, Eilenburg-Mitte/Berg), die durch die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Mulde bildet dabei zusammen mit den begleitenden Grünflächen und Wiesen eine starke naturräumliche Barriere aus. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von beiden Stadtteilen aus gut erreicht werden kann. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde.

Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungsstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist.



Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

*Die von DLP getroffene Einschätzung, dass eine Neuansiedlung eines Baumarkts an der Ziegelstraße über den bereits bestehenden Toom-Baumarkt am Standort Schondorfer Mark hinaus – marktseitig betrachtet – ausgeschlossen werden kann, wird von der GMA mit dem Hinweis angezweifelt, dass diese Annahme unbegründet bliebe und durch das Beispiel Wurzen (zwei Baumärkte) auch widerlegt werde.*

Auf Seite 23 des Gutachtens wird ausführlich dargelegt, warum marktseitig ausgeschlossen werden kann, dass sich ein zweiter Baumarkt in Eilenburg ansiedeln wird. Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum reicht das Nachfragepotenzial nicht aus, um zwei Baumärkte rentabel in Eilenburg betreiben zu können.

Bezüglich Wurzen sei darauf hingewiesen, dass hier neben einem Obi Bau- und Gartenfachmarkt lediglich ein Anbieter der Raiffeisen Handelsgenossenschaft (RHG) ansässig ist. Dieser übernimmt zwar in Teilen auch Funktionen eines klassischen Baumarkts, ist aber vor allem auch als Baustoffhändler einzuordnen und generiert einen Teil seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden. Die Einwohnerzahl im Mittelbereich von Wurzen ist zwar, wie von der GMA angegeben, kleiner als im Mittelbereich von Eilenburg. Allerdings würde das Einzugsgebiet eines potenziellen Baumarkts am Standort Ziegelstraße gar nicht den vollständigen Mittelbereich erfassen. Das tatsächliche Kundenpotenzial fällt also geringer aus.

*Die GMA moniert weiterhin, dass das DLP-Gutachten für den Baumarkt von max. 10 % Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente gem. Eilenburger Liste ausgehe, in den textlichen Festsetzungen aber ein Anteil von 12 % festgesetzt werde. Auf der Seite 11 im DLP-Gutachten wird eindeutig dargelegt, dass sich der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente auf 12 % bemisst, wovon maximal 10 % auf zentrenrelevante Sortimente entfallen dürfen. Auch den späteren Berechnungen im Gutachten liegen genau diese Flächenanteile zu Grunde (siehe u.a. Tabelle 25). DLP haben also mitnichten nur einen Randsortimentsanteil von 10 % für den Baumarkt geprüft.*

### **Vergleich der Standorte Ziegelstraße und Schondorfer Mark**

Die GMA vertritt diesbezüglich folgende Einschätzung

- *Beide Standorte sind als dezentral einzustufen, wobei eine städtebauliche Integration nicht gegeben ist.*



- *Beide Standorte liegen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb einer zumutbaren fußläufigen Distanz zur Innenstadt (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eilenburg ca. 600 m).*
- *Beide Standorte übernehmen keine bzw. allenfalls eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, werden aber der mittelzentralen Versorgungsfunktion dienen.*
- *Im Hinblick auf die Versorgung der umliegenden Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg ist der Standort Schondorfer Mark durch die Lage an der Ortsumgehung der B87 mit dem Pkw grundsätzlich günstig und aus verkehrlicher Sicht stadtverträglich zu erreichen. Grundsätzlich verfügt auch der Standort Schondorfer Mark über eine vorhandene Bushaltestelle direkt im Eingangsbereich.*
- *Durch die städtische Randlage des Standortes Schondorfer Mark sind geringere wettbewerbliche Effekte auf die innerstädtischen Nahversorgungslagen und -zentren in Eilenburg zu erwarten, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist: So stellt der Standort Ziegelstraße durch die zentralere Lage an der Verbindungsachse zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost eine zumindest aus diesen beiden Stadtteilen mit dem PKW und ÖPNV schnell zu erreichende Einkaufsalternative dar, wobei hier erhöhte Wettbewerbseffekte bzw. Kaufkraftabzüge aus den vorhandenen, integriert gelegenen Nahversorgungslagen bzw. -Zentren absehbar sind. Im Gegensatz dazu dient der Standort Schondorfer Mark stärker der Versorgung des Umlandes, da der Wege- oder Zeitaufwand für den Kunden aus der Kernstadt Eilenburg höher ist, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist. Damit tritt der Standort Schondorfer Mark weniger stark in den Wettbewerb mit den Nahversorgungslagen bzw. -Zentren in Eilenburg.*

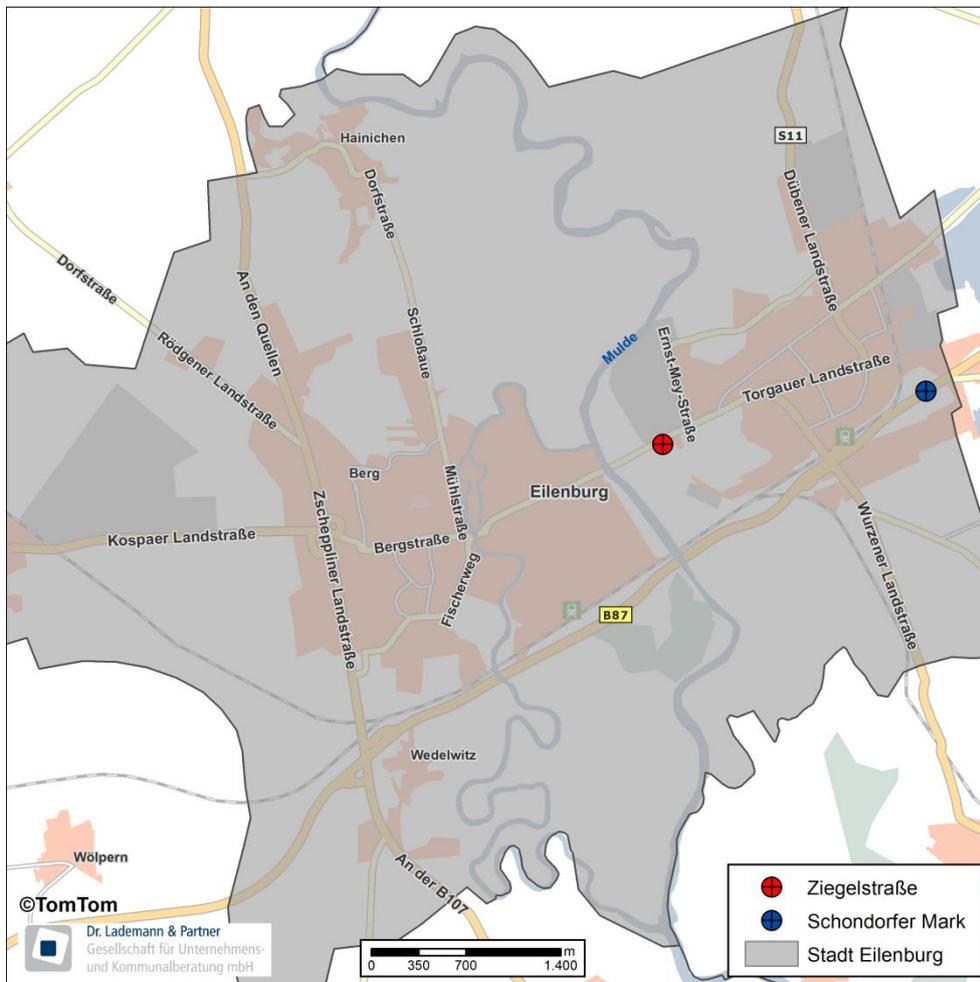
*In der Gesamtbetrachtung kommt die GMA zum Ergebnis, dass im Vergleich beider Standorte keine plausiblen Gründe für den Standort Ziegelstraße erkennbar seien, die eine Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark rechtfertigen. Dies ist mitnichten so.*

Die GMA erkennt bei ihrer Einschätzung vollständig, dass sich der Planstandort Ziegelstraße in der geografischen Mitte der Kernstadt befindet, während der Standort Schondorfer Mark am äußersten Stadtrand liegt. Der Trassenverlauf der B87 sowie die Bahngleise wirken hier zudem als starke städtebauliche Barrieren und schneiden den Standort vom Siedlungskörper ab. Eine attraktive und funktionierende Anbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht nicht. Der Standort Ziegelstraße befindet sich dagegen direkt zwischen den beiden Kernstadtteilen Eilenburg-Ost und Eilenburg-Mitte. Von einer dezentralen Lage kann im Gegensatz zum Standort Schondorfer Mark nicht gesprochen werden.

Der Standort Ziegelstraße kann von allen Stadtteilen aus gut erreicht werden. Dies spart Zeit- und Wegekosten und reduziert das Verkehrsaufkommen. Zudem passieren alle Buslinien den Standort und sorgen somit für eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer anzustrebenden ressourcen-



schonenden Stadtentwicklung kommt der ÖPNV-Anbindung von Versorgungsstandorten eine große Bedeutung zu.



Wie der Karte entnommen werden kann, ist der Standort Schondorfer Mark aufgrund seiner abseitigen Lage allenfalls für die Bewohner des östlichen Stadtgebiets gut zu erreichen. Mit dem Bau der Ortsumgehung für die B87 ging aber die direkte Anbindung an die B87 verloren. Die Erschließung erfolgt seitdem über eine extra für den Markt neu angelegte Zufahrtsstraße, die erst nach Passieren von zwei Ampelanlagen erreichbar ist. Die von der GMA als günstig hervorgehobene verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts Schondorfer Mark ist also tatsächlich mit erheblichen Abstrichen versehen. Auch vom östlichen Stadtgebiet aus kann der Standort nur umständlich über die Wurzener Landstraße erreicht werden, da die Bahntrasse und die B87 keine Querungsmöglichkeiten für den MIV aufweisen.



Die Stadt verfolgt im Einklang mit dem 2015 aufgestellten Einzelhandelskonzept das Ziel einer Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße, um einen für alle Bewohner Eilenburgs gleichermaßen gut zu erreichenden Versorgungsstandort zu etablieren und dem im BauGB und der Raumordnung verankerten Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ zu entsprechen.

Dass der Standort Schondorfer Mark nach Einschätzung der GMA weniger stark mit den Nahversorgungslagen in den Wettbewerb treten soll, kann nicht nachvollzogen werden. Derzeit gibt es im gesamten Stadtgebiet keinen mit der geplanten Ansiedlung an der Ziegelstraße (oder am Standort Schondorfer Mark) vergleichbaren Wettbewerber. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Markt unabhängig von der Standortlage von den Eilenburgern stark nachgefragt werden wird und sich somit auch auf das gesamte Stadtgebiet auswirken wird. Es ist zwar richtig, dass die Wirkungen auf einen Standort umso höher ausfallen je näher dieser zum Vorhabenstandort liegt; dieser Logik zufolge müssten die Auswirkungen einer Ansiedlung am Standort Schondorfer Mark aber vor allem die Standorte im östlichen Stadtgebiet überproportional stark betreffen (was auch die Wirkungsanalyse von DLP für das Ansiedlungsszenario am Standort Schondorfer Mark ergibt). Vor allem für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße sowie für die Nahversorgungslagen Gabelweg und Wurzener Platz wären somit erhebliche Umsatzrückgänge erwartbar. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße führt dagegen aufgrund der zentralen Lage zu einer relativ gleichmäßigen Verteilung der Wirkungen im Raum.

Anders als die GMA suggeriert, stünde auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark im Wettbewerb mit den Nahversorgungslagen. Die Aussage der GMA, dass der Standort Schondorfer Mark kaum Einzugsbereichsüberschneidungen mit den Nahversorgungszentren und -lagen in Eilenburg aufweise, muss entschieden zurückgewiesen werden. Natürlich würde auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark ein weitläufiges Einzugsgebiet ansprechen, dessen Kernbereich das gesamte Stadtgebiet umfasst. Gerade weil der Standort praktisch nur mit dem Auto anfahrbar ist, lässt sich dem Standort kein originäres fußläufiges Einzugsgebiet zuordnen. Der Kernbereich des Einzugsgebiets umfasst also auch die Einzugsgebiete der Nahversorgungslagen. Auch ein Verbrauchermarkt am Standort Schondorfer Mark hätte demnach die von der GMA für den Standort Ziegelstraße prognostizierten Umorientierungen von Kunden zu Lasten der fußläufig erreichbaren Märkte in Nahversorgungslagen und Zentren zur Folge. Dies wäre nur dann nicht der Fall, wenn die Umsätze am Standort Schondorfer Mark nahezu ausschließlich mit Umlandkunden generiert werden würden, was nachweislich der Wirkungsanalyse von DLP nicht der Fall ist und eine völlig unrealistische Annahme darstellen würde.



Unabhängig davon verfolgt die Stadt mit dem Planstandort Ziegelstraße die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept definierten Ziele. So sollen die Versorgungsstrukturen zentralisiert und für alle Bewohner Eilenburgs in gut erreichbarer Lage gebündelt werden, um Kaufkraft im Kernstadtgebiet zu halten und Abflüsse an die Peripherie zu minimieren. Dies ist auch im Sinne des Integrationsgebots. Der Standort Ziegelstraße offeriert dabei deutlich größere Chancen auf Kopplungseffekte mit der Innenstadt als der Standort Schondorfer Mark. So durchfahren die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangsläufig die Innenstadt, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen. Umlandkunden, die den Standort Schondorfer Mark aufsuchen wollen, werden dagegen über die das Kernstadtgebiet umgebenden Bundesstraßen direkt zum Standort geleitet und kommen nicht an der Innenstadt vorbei. Die Innenstadt liegt rd. vier Kilometer entfernt und kann vom Standort Schondorfer Mark nicht direkt angefahren werden. Kopplungseffekte sind insofern nicht zu erwarten. Von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland würde nur der Standort Schondorfer Mark an der Peripherie profitieren, nicht aber die integriert gelegenen Versorgungsstandorte.

#### **Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Grenzstraße**

*Die GMA kann nicht nachvollziehen, warum DLP dem Rewe-Markt im NVZ Grenzstraße eine marktbeherrschende Stellung zuschreibt, obwohl die Verkaufsflächengröße nach Einschätzung von DLP einem Verbrauchermarkt mittelzentraler Prägung nicht gerecht wird.*

Die marktbeherrschende Stellung von Rewe ergibt sich auch der Tatsache, dass es im gesamten Untersuchungsraum (Eilenburg + Umland) keinen typgleichen oder typähnlichen Verbrauchermarkt gibt. Die Angebotsstruktur ist durch ein starkes Übergewicht an Discounter geprägt. Der Rewe-Markt wird aufgrund dieses Alleinstellungsmerkmals aus dem gesamten Stadtgebiet angefahren und generiert darüber seine starke Marktposition.

*Weiterhin führt die GMA aus, dass die geplante Erweiterung von Rewe auf 1.800 qm der von DLP angeführten betriebsoptimalen Größe eines Verbrauchermarkts entspräche und suggeriert damit, dass es der Ansiedlung des Planvorhabens an der Ziegelstraße nicht bedürfen würde, da künftig bereits ein großer Verbrauchermarkt in Eilenburg ansässig sein würde.*

Dabei verkennt die GMA allerdings die spezifische Standortlage von Rewe im Nahversorgungszentrum Grenzstraße. Der Markt befindet sich in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Eine überörtliche Kundenansprache wird Rewe an diesem Standort auch mit 1.800 qm nicht erreichen. Angesichts des im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsauftrags eines Nahversorgungszentrums wäre es auch nicht konzeptkonform, wenn dieser Markt eine überörtliche Kundenansprache generieren würde. Die Erweiterung auf 1.800 qm ist aus Sicht von DLP gleichwohl



notwendig, um sich zukunftsfähig aufzustellen und gegenüber den Discounter mit entsprechender Sortimentsvielfalt und -kompetenz sowie mit hohem Einkaufskomfort profilieren zu können.

Ein großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, würde auch weiterhin fehlen. Die Erweiterung Rewes wird jedenfalls die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark zurückgegangene überörtliche Kaufkraftbindung Eilenburgs nicht ausgleichen können.

*DLP weisen für den Rewe-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € pro qm Verkaufsfläche aus. Die GMA ordnet diesen Wert als nur leicht überdurchschnittlich ein und erkennt daraus keine marktbeherrschende Stellung. Nach Angaben der GfK (auf Basis Trade Dimensions) im Retail Real Estate Report 2017/2018 der Hahn Gruppe erzielen Rewe-Märkte im Schnitt eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der restriktiven Rahmenbedingungen, die durch die siedlungsintegrierte Standortlage ohne Anbindung an überörtliche Verkehrsträger und das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau Eilenburgs geprägt sind, erreicht Rewe hier somit eine Flächenproduktivität, die unter normalen Wettbewerbsbedingungen nicht zu erzielen wäre. Unter den gegebenen Umständen entsprechen die 4.200 € je qm Verkaufsfläche somit durchaus einer starken Marktstellung.*

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass DLP eine Worst-Case-Prognose durchgeführt haben. Hätte DLP den Bestandsumsatz des Rewe-Markts angesichts der starken Marktstellung noch höher angesetzt, würde dies im Rechenmodell zu einem geringeren prozentualen Umsatzrückgang führen.

*Für die von DLP ermittelte Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 9 % für das NVZ Grenzstraße schließt die GMA schädliche Auswirkungen nicht gänzlich aus. Nach Einschätzung der GMA werden die Umsatzrückgänge aufgrund der direkten Wettbewerbsbeziehung zwischen Rewe und Edeka höher ausfallen und die geplante Markterweiterung zum Zwecke der Bestandssicherung verhindern. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots sei daher nach Einschätzung der GMA wahrscheinlich.*

Die ermittelten 9 % Umsatzrückgang für das NVZ Grenzstraße sind das Ergebnis einer sachgerecht durchgeführten Wirkungsprognose. Von einer Betriebsgefährdung gehen DLP insbesondere deshalb nicht aus, weil die Umsatzrückgänge durch die geplante Erweiterung weitgehend kompensiert werden können. Wird der Rewe-Markt modernisiert und zukunftsfähig aufgestellt, ist er auch robuster gegenüber wettbewerblichen Veränderungen. Dies



ist bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots schließen DLP daher aus.

### **Kritische Würdigung der Auswirkungsanalyse**

Die GMA prüft das Gutachten von DLP anhand der vom OVG NRW in der sog. „Preussen-Park-Entscheidung“ aufgestellten Anforderungen an die gutachterliche Tätigkeit.

#### **Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode**

*Nach Einschätzung der GMA entspricht das DLP-Gutachten formal dem Aufbau eines Marktgutachtens. Bei der Bewertung des Mikrostandorts sowie der Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung seien jedoch grundlegende Defizite vorhanden, die das Gutachten als Bewertungsgrundlage ungeeignet machen sollen.*

*Im Einzelnen moniert die GMA, dass DLP im Einleitungskapitel nicht darauf hinweisen, dass im Falle einer Ansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenters am Standort Schondorfer Mark eine Weiterverfolgung des Vorhabens an der Ziegelstraße unvereinbar mit gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist. Dieser Hinweis ist von DLP jedoch bewusst unterblieben, da ja über das Gutachten überhaupt erst ermittelt werden sollte, mit welchen Auswirkungen zu rechnen sei, wenn zwei Vollsortimenter in Eilenburg angesiedelt werden.*

*Des Weiteren führt die GMA aus, dass die zum Standort Ziegelstraße gezogenen Schlussfolgerungen in Kapitel 2 hinsichtlich der städtebaulichen Integration grundlegend falsch seien und eine Verletzung des raumordnerischen Integrationsgebotes durch die Ansiedlung des E-Centers vorliege. Rein formal wird die Planung dem Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen in der Tat nicht gerecht, da der Standort keinem zentralen Versorgungsbe- reich zugewiesen ist. Die Planung trägt aber der besonderen stadtstrukturellen Ausgangs- lage Eilenburgs Rechnung, die durch die Zweiteilung des Kernstadtgebiets infolge der naturräumlichen Barriere des Laufs der Mulde geprägt ist. Der Planstandort liegt in der geografischen Mitte der Stadt und ist somit von allen Stadtteilen aus gut erreichbar. Dies spart Zeit- und Wegekosten und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtplanung.*

Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungsstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist. Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine



ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

*Zu Kapitel 4 führt die GMA an, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots vorläge, da das abgegrenzte Einzugsgebiet der beiden Standorte über den Mittelbereich hinausreicht. Der Verweis auf die grundsätzlich höhere Einwohnerzahl im Mittelbereich im Vergleich zum abgegrenzten Einzugsgebiet sei nicht ausreichend.* Der von DLP angeführte Verweis soll lediglich verdeutlichen, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht den gesamten raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich erreicht. Die Bewertung des Kongruenzgebots erfolgte anhand der Frage, wie hoch der Umsatzanteil des Vorhabens ist, der außerhalb des Einzugsgebiets erzielt wird. Eine Überschreitung des Mittelbereichs allein führt jedoch noch nicht zu einer Verletzung des Kongruenzgebots. Entscheidend ist, ob diese wesentlich ist, was im Falle des EDEKA-Vorhabens verneint werden kann, da deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert wird, die außerhalb des Mittelbereichs leben.

*Bezüglich des Kapitels 5 moniert die GMA, dass im DLP-Gutachten eine Untersuchung der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Teilen des Mittelbereichs (v.a. in Bad Dübén) fehlen würde.* DLP haben eine flächendeckende Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets vorgenommen. Nicht alle Teile des Mittelbereichs (z.B. Bad Dübén) sind jedoch dem Einzugsgebiet zugeordnet und wurden daher auch nicht erhoben. Dies ist legitim, weil in diesen Teilen des Mittelbereichs keine signifikanten Auswirkungen mehr zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgte ein sekundärstatistischer Abgleich mit den Bestandsdaten an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zur Einordnung der regionalen Wettbewerbssituation.

*Zu Kapitel 6 schreibt die GMA, dass die Wirkungsprognose gravierende methodische Mängel habe, auf die dann später genauer eingegangen wird.* Die Wirkungsprognose ist plausibel und entspricht gutachterlichen Standards der Wirkungsberechnung. Gravierende methodische Mängel bestehen nicht.

*Die Schlussfolgerungen in Kapitel 7 seien aus Sicht der GMA falsch, da der Standort Ziegelstraße fehlerhaft bewertet worden sei und die Umsatzumverteilungsberechnung nicht nachvollzogen werden können.* Auch dieser Vorwurf ist mit Verweis auf die plausible Wirkungsberechnung und die oben erfolgte Erläuterung zur Mikrostandortbewertung nicht haltbar.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass das DLP-Gutachten sehr wohl dazu geeignet ist, als Bewertungsgrundlage im B-Planverfahren herangezogen zu werden, da keine grundlegenden Defizite zu erkennen sind.

#### Zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts

Die meisten getroffenen Annahmen von DLP sind aus der Sicht der GMA korrekt. Grundsätzliche Mängel bestünden jedoch bei folgenden Aspekten:



- *Der Standort Ziegelstraße ist aus der Sicht von GMA nicht städtebaulich integriert und liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Laut GMA besteht die Gefahr eines Kaufkraftabzugs mit negativen Folgen für die Bestandssicherung und die aktuell ausgewogene Nahversorgungsstruktur.*

Auf die Frage der Integration des Vorhabenstandorts wurde bereits eingegangen. Kaufkraftabzüge von Bestandsstandorten sind zwar zu erwarten; die Ergebnisse der Wirkungsprognose zeigen jedoch, dass sich diese in einer Größenordnung bewegen, die kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Nahversorgungsstruktur zwar hinsichtlich der räumlichen Abdeckung ausgeglichen ist, jedoch ein erhebliches qualitatives Defizit besteht. So sind vollsortimentierte Anbieter deutlich unterrepräsentiert und es mangelt an einem großen, für alle Bewohner Eilenburgs gleichermaßen komfortabel zu erreichenden Verbrauchermarkts, der die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs ausfüllt.

- *Aus der Sicht der GMA entspricht es keinem realitätsnahen worst-case-Ansatz, dass in der Wirkungsprognose von einem erheblichen Kaufkraftrückholeffekt ausgegangen werde. Zudem fehle die Beurteilung möglicher Auswirkungen an Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Kaufkraftrückholeffekten betroffen sind.*

DLP gehen davon aus, dass der geplante Markt an der Ziegelstraße seinen Umsatz zu einem Anteil in Höhe von rd. 50 % aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert. Dem liegt die gutachterliche Annahme zu Grunde, dass die Kaufkraftbindung in Eilenburg im Periodischen Bedarf von aktuell 78 % auf künftig 86 % und die Kaufkraftabschöpfung aus der Umlandzone von aktuell 26 % auf künftig 35 % gesteigert werden kann. Die Annahmen zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen bewegen sich also in einem angemessenen Rahmen. Auch bei einem worst-Case-Ansatz kann nicht unbeachtet bleiben, dass derzeit ein signifikanter Kaufkraftabfluss aus Eilenburg besteht, der durch das Vorhaben zurückgeholt werden kann. Genauso wenig unbeachtet bleiben kann, dass das Mittelzentrum Eilenburg – obwohl es im näheren Umland keine weiteren zentralen Orte gibt – nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des Kaufkraftpotenzials abschöpfen kann.

Die rd. 6,5 Mio. € Umsatz, die das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert und außerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, verteilen sich auf eine Vielzahl von Zentralen Orten, die allesamt leistungsfähige Versorgungsstrukturen aufweisen (v.a. Delitzsch, Torgau, Wurzen, Taucha, Leipzig). Auf einzelne Betriebe bezogen, werden die Auswirkungen kaum die Spürbarkeitsschwelle überschreiten, weshalb auf eine detaillierte Wirkungsprüfung an Orten außerhalb des Einzugsgebiets verzichtet wurde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die umliegenden zentralen



Orte im Gegensatz zu Eilenburg über große Verbrauchermärkte verfügen, die deren zentralörtliche Versorgungsfunktion absichern. Die Mittelzentren Wurzen, Delitzsch und Torgau verfügen über große Kaufland-Verbrauchermärkte. Sogar das Grundzentrum Taucha weist einen Kaufland-Standort auf. Eilenburg hat also gegenüber den umliegenden zentralen Orten seit der Aufgabe des Marktkauf-SB-Warenhauses einen klaren Nachholbedarf, der überhaupt erst zu den Kaufkraftabflüssen führte. Insofern ist es auch legitim, dass Eilenburg sich Kaufkraft, die an umliegende Zentrale Orte abfließt, wieder zurückholt. Diese zentralen Orte können auch nicht für sich beanspruchen, Kaufkraft aus dem Mittelbereich Eilenburg abzuziehen, da ihnen hierfür gar kein Versorgungsauftrag zusteht.

- *Die GMA geht davon aus, dass bezogen auf das NVZ Grenzstraße intensive Wettbewerbswirkungen zu erwarten seien, welche einer Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährden würden.*

Auch DLP gehen aufgrund der Angebotsüberschneidungen zwischen vollsortimentierten Anbietern von signifikanten Wettbewerbswirkungen zwischen dem EDEKA-Vorhaben und dem Rewe-Markt im NVZ Grenzstraße aus, wenngleich der Rewe-Markt mit rd. 2,5 km bereits relativ weit entfernt liegt. Mit der geplanten Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts wird der Standort aber eine Stärkung der Funktionswahrnehmung als Nahversorgungsstandort erfahren. Das Genehmigungsverfahren läuft bereits, so dass von einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens ausgegangen werden kann. Schon heute profitiert der Rewe-Markt von seiner marktbeherrschenden Stellung als einziger vollwertiger Verbrauchermarkt im gesamten Untersuchungsraum und erwirtschaftet darüber überdurchschnittlich hohe Umsätze. Zwar wird diese marktbeherrschende Stellung künftig verlorengehen, aufgrund der soliden Umsatzbasis wird der Rewe-Markt aber auch weniger sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren, so dass eine Betriebsgefährdung und damit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ausgeschlossen werden kann. In jedem Falle ist festzuhalten, dass ein Mittelzentrum Eilenburg mehr als einen leistungsfähigen Verbrauchermarkt verträgt und neben dem geplanten EDEKA-Markt auch der Rewe-Markt in der Grenzstraße tragfähig weiterbetrieben werden kann, zumal wenn er modernisiert und neu aufgestellt wird.

- *Laut GMA könne – auch wenn DLP dies für unwahrscheinlich halten – eine zeitgleiche Entwicklung der Standorte Ziegelstraße und Schondorfer Mark sehr wohl stattfinden, was jedoch städtebaulich und raumordnerisch unverträglich und damit unzulässig wäre.*

Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Entwicklung beider Standorte städtebaulich und raumordnerisch unverträglich ist und entsprechend dafür Sorge zu tragen ist, dass der Standort Schondorfer Mark überplant wird, wenn das Ver-



fahren an der Ziegelstraße weitervorangetrieben werden soll. Gleichwohl erscheint es nach Einschätzung von DLP in der Tat unwahrscheinlich, dass beide Standorte tatsächlich durch typgleiche Lebensmittelanbieter (z.B. EDEKA und Rewe) belegt werden, zumal es in der Grenzstraße schon einen Rewe-Markt gibt. Das begrenzte Nachfragepotenzial lässt eher darauf schließen, dass entweder die Ziegelstraße oder der Standort Schondorfer Mark belegt werden. Die derzeit in die Diskussion gebrachte Ansiedlung von Rewe am Standort Schondorfer Mark verwundert auch deshalb, weil der Standort jahrelang unbesetzt gewesen ist und ausgerechnet jetzt wiederbelegt werden soll, wo an anderer Stelle ein Wettbewerbsvorhaben realisiert werden soll. Eher erscheint die Rewe-Ansiedlung als „Feigenblatt“ zur Verhinderung der Planung an der Ziegelstraße.

Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung:

*Die GMA bescheinigt der Wirkungsprognose von DLP, dass diese anerkannten Standards der Markt- und Handelsforschung entspricht und hebt positiv hervor, dass auf einen Prognosehorizont 2020 Bezug genommen wird. Nicht nachvollziehbar sei jedoch, welche Teile des Umsatzes innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt werden. Kritisch sei hierbei, dass nicht angegeben werde, wie hoch die Nachfrageabflüsse aktuell sind und dass die Kaufkraftrückholung zu einer gravierenden Minderung der Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebiets führen. So werde für das EDEKA-Vorhaben davon ausgegangen, dass nur 37 % des Vorhabenumsatzes (rd. 4,7 Mio. €) innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant sind und 63 % des Umsatzes als Kaufkraftzufluss von außerhalb angesetzt. Eine Herleitung, woraus sich die konkrete Höhe der Kaufkraftrückholung bemisst, fehle im Gutachten.*

Für den EDEKA-Markt an der Ziegelstraße wird von einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 13,9 Mio. € ausgegangen (Tabelle 17). Davon entfallen rd. 12,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Abzgl. eines Streuumsatzanteils in Höhe von rd. 10 % (rd. 1,3 Mio. €) werden rd. 11,6 Mio. € in die Wirkungsprognose eingestellt (Tabelle 29). Bereinigt um die Effekte des Marktwachstums sind davon zunächst 11,1 Mio. € im Einzugsgebiet umverteilungsrelevant. Nach Berücksichtigung der Effekte einer Rückholung von Kaufkraftabflüssen in Höhe von rd. 6,5 Mio. € verbleiben noch rd. 4,7 Mio. €, die tatsächlich im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt werden. Insgesamt werden von dem Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf also rd. 37 % innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt. Etwa 4 % des Vorhabenumsatzes werden durch das Marktwachstum kompensiert. Rd. 10 % des Vorhabenumsatzes generieren sich aus Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets (Streuumsätze) und rd. 49 % des Vorhabenumsatzes stammen aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen, die derzeit aus dem Einzugsgebiet an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets verlorengeht.



Insofern stimmt es zwar, dass insgesamt 63 % des Vorhabenumsatzes nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant sind, die Aussage der GMA, dass diese 63 % aus dem Kaufkraftzufluss von außerhalb resultieren, ist jedoch nicht richtig. So wird von der GMA zum einen unterschlagen, dass 4 % des Vorhabenumsatzes aus dem Marktwachstum kompensiert werden und zum anderen werden die Streuumsätze und die Rückholung von Kaufkraftabflüssen fälschlicherweise als „Kaufkraftzuflüsse von außerhalb“ zusammengefasst. Ein Kaufkraftzufluss von außerhalb findet jedoch nur in Höhe von rd. 10 % in Form von Streuumsätzen statt. Bei der Rückholung von Kaufkraftabflüssen handelt es sich dagegen nicht um ein Kaufkraftzufluss von außerhalb, sondern um Kaufkraft, die innerhalb des Einzugsgebiets vorhanden ist, die derzeit jedoch aus dem Einzugsgebiet abfließt und lediglich „zurückgeholt“ wird. Dies ist auch im Hinblick auf die raumordnerische Bewertung des Vorhabens ein entscheidender Unterschied. Zumindest die Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich, die mit der Vorhabenrealisierung wieder zurückgeholt werden, sind raumordnerisch überhaupt nicht zu beanstanden, da sie formal dem Mittelzentrum Eilenburg zugeordnet sind.

Die Höhe der Kaufkraftzurückholung ist das Ergebnis einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung: Für Eilenburg wird von einem Umsatzvolumen im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 40,6 Mio. € ausgegangen (Tabelle 11). Dieses resultiert aus einer angenommenen Kaufkraftbindung in Höhe von rd. 31,1 Mio. € (rd. 78 %) zzgl. Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland in Höhe von rd. 9,5 Mio. €. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf von rd. 103 % für Eilenburg. DLP gehen davon aus, dass die Nachfragebindung in Eilenburg mit der Vorhabenrealisierung bis auf etwa 86 % gesteigert werden kann, was für ein Mittelzentrum unter Berücksichtigung der konkreten Angebotssituation im Untersuchungsraum in jedem Falle als angemessen zu beurteilen ist. Für diese Einschätzung greift DLP auch auf die über 30-jährige Erfahrung als Gutachter zurück und die Auswertung zahlreicher empirisch abgesicherter Informationen zu Kaufkraftbindungen von Mittelzentren. Aus der Erhöhung der Kaufkraftbindung von 78 % auf 86 % ergibt sich ein Umsatzvolumen von rd. 3,2 Mio. €.

Auch aus dem Umland fließt derzeit Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet ab und zwar in erheblichem Maße. Lediglich etwa 38 % der Kaufkraft werden aktuell gebunden (rd. 13,7 Mio. €), rd. 62 % der vorhandenen Kaufkraft (rd. 22,4 Mio. €) fließen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ab. Zzgl. von Kaufkraftzuflüssen in Höhe von geringen rd. 1,2 Mio. € ergibt sich für die Umlandzone ein Umsatzpotenzial von rd. 14,9 Mio. €, woraus eine Zentralität von rd. 41 % resultiert (Tabelle 11). DLP gehen davon aus, dass die Kaufkraftabflüsse um etwa 3,3 Mio. € reduziert werden können. Dies entspricht der Annahme, dass etwa 15 % der aktuell bestehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des



Einzugsgebiets künftig auf Eilenburg umgelenkt werden können (3,3 von 22,4). Auch dies stellt keine überzogene Erwartung dar.

Wie die Zahlen zeigen, fällt die Rückholung der Kaufkraftabflüsse nur deshalb so hoch aus, weil die aktuelle Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet verhältnismäßig gering ausgeprägt ist und signifikante Abflüsse an umliegende Standorte bestehen. Das EDEKA-Vorhaben bietet ein hohes Potenzial, einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse wieder zurückzuholen, wie es bereits der Fall war, als in Eilenburg noch das Marktkauf-SB-Warenhaus ansässig gewesen ist.

Auch die BBE geht im Rahmen des Einzelhandelskonzepts von 2015 im Übrigen von erheblichen Kaufkraftrückholeffekten im Falle der Vorhabenrealisierung aus (Seite 38 im Einzelhandelskonzept), woran sich DLP ebenfalls orientiert haben. Die BBE nimmt an, dass zwischen 25 und 30 % des Vorhabenumsatzes im Stadtgebiet von Eilenburg umverteilungsrelevant sind, bei einem zu erwartenden Kaufkraftzufluss aus dem Umland in Höhe von rd. 8 Mio. €. Nach den Berechnungen von DLP werden rd. 27 % des Vorhabenumsatzes innerhalb des Eilenburger Stadtgebiets umverteilt, bei einem Kaufkraftzufluss aus dem Umland in Höhe von rd. 8,1 Mio. € (Zone 2 + Streuumsätze). Die Annahmen von DLP decken sich damit weitgehend mit den Annahmen der BBE und sind plausibel.

*Des Weiteren äußert die GMA die Kritik, dass die Einzugsgebietsabgrenzung nicht dem zugeordneten räumlichen Verflechtungsbereich entspreche.* Hierzu ist zu entgegnen, dass die Abgrenzung von Einzugsgebieten grundsätzlich nicht anhand von raumordnerischen Festlegungen erfolgt, da diese für den Verbraucher in seinem Einkaufsverhalten weder wahrnehmbar noch relevant sind. Bei der Abgrenzung von Einzugsgebieten erfolgt eine Einschätzung darüber, aus welchem räumlichen Bezugsraum ein Vorhaben regelmäßig Kunden zieht. Entscheidend hierfür ist neben der Art und Größe des Vorhabens sowie der Entfernung vor allem die Wettbewerbssituation im Raum – nicht aber die raumordnerische Festlegung von Verflechtungsbereichen. Aufgabe des Gutachters ist es vielmehr zu prüfen, ob das zu erwartende Einzugsgebiet den relevanten Verflechtungsbereich mehr als unwesentlich überschreitet und damit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vorliegt. Würde das Einzugsgebiet von vornherein mit dem Verflechtungsbereich gleichgesetzt werden, könnte überhaupt keine Bewertung des Kongruenzgebots vorgenommen werden.

*Nach Ansicht der GMA fehle im DLP-Gutachten zudem eine Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen und die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen außerhalb des Einzugsgebiets, zumal ein signifikanter Teil des Umsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets resultiert.*



Nach den Berechnungen von DLP werden rd. 6,5 Mio. € gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken (zzgl. rd. 1,3 Mio. € aus Streuumsätzen). Auch ohne detaillierte Wirkungsprognosen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden, was anhand folgender Ausführungen deutlich wird:

Die Umsätze, die gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken, betreffen vor allem die Mittelzentren Torgau, Wurzen und Delitzsch, die Grundzentren Bad Dübener Heide und Taucha sowie das Oberzentrum Leipzig. Nach Auswertung der Daten aus den verfügbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten ergeben sich für die Sortimente des periodischen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) folgende Umsatzvolumina im Bestand:

- Torgau = 66 Mio. €
- Delitzsch = 79 Mio. €
- Bad Dübener Heide = 28 Mio. €
- Taucha = 33 Mio. €
- Wurzen (Einzelhandelskonzept nicht abrufbar)

Zum Vergleich: Eilenburg = 40,6 Mio. € (bzw. 50 Mio. € mit EDEKA Ziegelstraße); damit wird Eilenburg auch künftig noch deutlich unterhalb des Umsatzvolumens der umliegenden Mittelzentren liegen.

Ohne Wurzen und Leipzig beläuft sich der relevante Einzelhandelsumsatz im Bestand der umliegenden Zentralen Orte also auf etwa 206 Mio. €. Rechnet man die 6,5 Mio. € (Rückholung) + 1,3 Mio. € (Streuumsätze) des Vorhabenumsatzes überschlägig gegen diese Standorte, so ergibt sich selbst ohne Leipzig und Wurzen nur eine Umverteilungsquote von weniger als 4 %. Insofern kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es in den umliegenden Zentralen Orten zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben und möglichen städtebaulich und raumordnerisch relevanten Folgewirkungen kommen wird, zumal die Versorgungsstrukturen überwiegend leistungsfähig aufgestellt sind.

An dieser Stelle sei auch nochmal deutlich betont, dass die umliegenden Zentralen Orte im Wesentlichen Umsätze verlieren werden, die ihnen derzeit aus dem Mittelbereich Eilenburg zufließen. Raumordnerisch stehen den umliegenden Zentralen Orten diese Kaufkraftzuflüsse aus dem Mittelbereich Eilenburg aber gar nicht zu. Insofern ist es nur legitim, dass Eilenburg eine Planung vorantreibt, die dazu führt, dass Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich wieder zurückgeholt werden können. Die Rückholung von Kaufkraftabflüssen und die darüber induzierten Umsatzrückgänge in den umliegenden Zentralen Orten sind raumordnerisch betrachtet weder relevant noch zu beanstanden.



#### Verhältnismäßigkeit von Prognose und Eingriff:

*Die GMA führt aus, dass sich die Auswirkungen nicht auf den Verflechtungsbereich beschränken, wodurch das Kongruenzgebot verletzt werde. Diese Einschätzung ist nicht zutreffend. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ergibt sich nicht allein dadurch, dass das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich überschreitet. Die Überschreitung muss gemäß Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen schon wesentlich sein, was hier nicht der Fall ist.*

Das Kongruenzgebot steht dabei eng mit dem Beeinträchtigungsverbot in Verbindung. So sollen die Auswirkungen eines Vorhabens auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden. Wie die obigen Ausführungen zeigen, kann eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen außerhalb des Mittelbereichs Eilenburg ausgeschlossen werden. Zwar generiert sich ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft, die derzeit Standorten außerhalb des Mittelbereichs zufließt. Die daraus resultierenden Umsatzrückgänge verteilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Betrieben und werden bezogen auf einzelne Standortlagen keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Zudem handelt es sich bei den Umsatzrückgängen im Wesentlichen um Umsätze, die den Betrieben in den umliegenden Zentralen Orten derzeit aus Kaufkraftabflüssen aus dem Mittelbereich Eilenburg zufließen, auf die aber raumordnerisch kein Anspruch besteht. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot ist insofern nicht zu erkennen.

*Weiterhin führt die GMA aus, dass auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegeben sei, insbesondere, wenn beide Vorhaben zeitgleich realisiert werden. Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Realisierung beider Vorhaben ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen würde. Nur bezogen auf die Umsetzung des Planvorhabens an die Ziegelstraße liegt jedoch kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Substanzielle Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung können ebenso ausgeschlossen werden wie eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen umliegender Zentraler Orte.*

#### **Fazit**

*Insgesamt kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass das Gutachten von DLP zwar grundsätzlich dem Aufbau einer Auswirkungsanalyse entspräche, aber methodische Mängel aufweise. So seien aus Sicht der GMA vor allem die hohen Kaufkraftrückholeffekte fehlerhaft, wodurch die Umverteilungswirkungen „unterhalb von 10 % gedrückt werden“. Stattdessen geht die GMA von einer Einschränkung der Entwicklungsperspektiven für den Rewe-Markt im NVZ Grenzstra-*



*ße aus und sieht zudem eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, zumal die Wirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets nicht untersucht worden seien.*

*Zudem stellt die GMA das Planungserfordernis für den Standort Ziegelstraße in Frage, da bereits der Standort Schondorfer Mark die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs erfüllen könne und dem Standort Ziegelstraße aus der Sicht der GMA keine positiven Vorzüge gegenüber dem Standort Schondorfer Mark beizumessen seien. Vielmehr würde der Standort Ziegelstraße die bestehenden Nahversorgungsstrukturen gefährden und Kaufkraft aus den Stadtteilen Ost und Mitte abziehen.*

*Insgesamt kommt die GMA zum Ergebnis, dass die Auswirkungen des Vorhabens von DLP nicht hinlänglich untersucht worden seien und das Vorhaben dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entgegenstünde und damit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.*

Wie erläutert, weist das DLP-Gutachten keine methodischen Mängel auf und kann als Bewertungsgrundlage zu den prospektiven Auswirkungen des Vorhabens vollumfänglich herangezogen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens sind von DLP hinreichend untersucht worden und erlauben eine belastbare Bewertung, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die vergleichsweise hohen Kaufkraftrückholeffekte resultieren daraus, dass seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein signifikanter Teil der Kaufkraft aus Eilenburg abfließt und auch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland für ein Mittelzentrum nur gering ausfällt, so dass erhebliche Potenziale zur Kaufkraftrückholung bestehen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass ein mit dem Vorhaben am Standort Ziegelstraße vergleichbarer Anbieter im gesamten Untersuchungsraum derzeit nicht vorhanden ist.

Insofern ist es plausibel, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungsrelevant ist und die mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzrückgänge im Bestand nicht in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und der zentralörtlichen Funktionen umschlagen werden. Dies gilt insbesondere auch für das NVZ Grenzstraße, in dem sich mit Rewe der derzeit einzige vollwertige Vollsortimenter im Untersuchungsraum befindet, der von diesem Alleinstellungsmerkmal bislang erheblich profitieren konnte und durch die geplante Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets sind zwar nicht detailliert ermittelt worden, die oben angeführte überschlägige Hilfsrechnung zeigt jedoch eindeu-



tig, dass negative Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden können, da sich die Wirkungen auf eine Vielzahl von Standorten verteilen. Zudem gehen den Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets im wesentlichen Umsätze verloren, die aus Kaufkraftabflüssen aus dem Mittelbereich Eilenburg stammen und den umliegenden Zentralen Orten raumordnerisch betrachtet gar nicht zustehen.

Das Planungserfordernis für den Standort Ziegelstraße ergibt sich nicht allein aus dem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sondern auch aus der bereits im Einzelhandelskonzept von 2015 festgelegten Funktionsverlagerung vom peripher gelegenen Standort Schondorfer Mark in die geografische Mitte der Stadt an den Standort Ziegelstraße. So soll die Ansiedlung eines überörtlich ausstrahlenden Verbrauchermarkts zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bewusst nicht am Stadtrand erfolgen, sondern an einem aus allen Stadtteilen gleichermaßen gut erreichbaren Standort. Der Standort Ziegelstraße kann von den umliegenden Stadtteilen sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV sowie fußläufig bzw. mit dem Fahrrad weitaus besser erreicht werden als der Standort Schondorfer Mark und weist damit sehr wohl einige Vorzüge auf. Dazu gehört auch die räumliche Nähe zur Innenstadt, aus der sich Kopplungspotenziale ableiten lassen.

Im Gegensatz zur GMA-Einschätzung zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass das Vorhaben sowohl dem Kongruenzgebot als auch dem Beeinträchtigungsverbot gerecht wird. Rein formal kann das Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen zwar nicht erfüllt werden, letztendlich trägt das Vorhaben aber dazu bei, am Stadtrand angelagerte Versorgungsfunktionen wieder in die (geografische) Mitte der Stadt zu holen und damit im Sinne einer ressourcenschonenden Planung Zeit- und Wegekosten beim Versorgungseinkauf für die Verbraucher einzusparen, was bei der Bewertung des Integrationsgebots zu berücksichtigen ist.

Hamburg/Dresden, 7. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung  
Stadtplanung/Stadtentwicklung  
Frau Katrin Schmidt  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Friedrich-Ebert-Damm 311  
22159 Hamburg  
Telefon +49 40 645577-0  
Telefax +49 40 645577-33  
www.dr-lademann-partner.de  
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d  
01067 Dresden  
Telefon +49 351 8134-502  
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7  
40549 Düsseldorf  
Telefon +49 211 52391-448  
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c  
70173 Stuttgart  
Telefon +49 711 22254-489  
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 9. August 2018

**Gutachterliche Stellungnahme zur von der GMA vorgelegten Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Schondorfer Mark in Eilenburg**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

gerne möchten wir im Folgenden die von der Rewe Markt GmbH beauftragte und von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Schondorfer Mark, datiert auf den 17. Mai 2018, die von der Kanzlei Lenz & Johlen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bauleitplanverfahren zum SO Handel am Standort Ziegelstraße eingebracht wurde, einer gutachterlichen Plausibilitätsprüfung unterziehen.

Neben der Auswirkungsanalyse hat die GMA auch eine Plausibilitätsprüfung zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) vorgelegt, auf die in einem separaten Dokument eingegangen wird. Es sei an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass sich die GMA in ihren Aussagen in der Plausibilitätsprüfung ganz erheblich zu den Aussagen und Annahmen in der Auswirkungsanalyse widersprechen.

Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Umsatzumverteilungsberechnung und die Höhe der angenommenen Kaufkraftrückholeffekte. In der Plausibilitätsprüfung wird DLP von der GMA massiv vorgeworfen, die Auswirkungen des Vorhabens „kleingerechnet“ zu haben, indem die Effekte der Kaufkraftrückholung deutlich zu hoch angesetzt worden seien. In der eigenen Auswirkungsanalyse für ein Vorhaben desselben Typus schreibt die GMA auf Seite 39 jedoch:

*„Weiterhin wurde in Anlehnung an die Untersuchung des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner eine vergleichsweise hohe Kaufkraftrückholung durch die Vorhaben unterstellt. Diese Kaufkraftrückholung ist grundsätzlich nachvollziehbar und bedingt sich durch die aktuellen*

Geschäftsführer  
Sandra Emmerling  
Uwe Seidel

Commerzbank AG  
IBAN: DE66 2004 0000  
0220 1721 00  
BIC: COBADEFF

Handelsregister  
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500  
Steuer-Nr. 50/739/00370



*Angebotsdefizite, die i.W. auf das Fehlen eines leistungsstarken Verbrauchermarkts/SB-Warenhauses bzw. eines Großen Supermarkts zurückzuführen sind.“*

Damit bestätigt die GMA eindeutig, dass die Annahme von DLP zur Kaufkraftrückholung im Gutachten zum Standort Ziegelstraße plausibel ist, obwohl sie in ihrer Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens noch genau das Gegenteil behauptet hat. Diese widersprüchlichen Aussagen sind nicht tolerierbar und erwecken den Eindruck, dass die GMA hier stark interessengeleitet argumentiert, wie es im Hinblick auf das jeweils „gewünschte“ Untersuchungsergebnis hilfreich ist. Wurde die Höhe der Kaufkraftrückholung im Zuge der Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens noch kritisiert und darüber ein vermeintlicher methodischer Fehler konstatiert, nimmt die GMA in ihrer eigenen Auswirkungsanalyse für das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark nun eine ähnlich hohe Kaufkraftrückholung an, um die Wirkungen des Vorhabens abzumildern.

Weitere eklatante Widersprüche zwischen Plausibilitätsprüfung und Auswirkungsanalyse zeigen sich bei der Bewertung der Auswirkungen. Die GMA kommt für das NVZ Grenzstraße auf eine Umverteilungsquote im Lebensmittelsegment auf rd. 9 %, geht dabei aber nicht von schädlichen Auswirkungen aus, da der Rewe-Markt von Kopplungseffekten profitiere, vor allem auf die Nahversorgung des Stadtteils Eilenburg-Burg ausgerichtet sei und durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung seine Marktposition absichern kann. DLP ermitteln für das Vorhaben Ziegelstraße für das NVZ Grenzstraße ebenfalls eine Umverteilungsquote von rd. 9 % und schließen eine Betriebsgefährdung mit ganz ähnlichen/teils denselben Argumenten wie die GMA aus. Dennoch schreibt die GMA in ihrer Plausibilitätsprüfung, es *„würden mit dem Planvorhaben aus GMA-Sicht intensive Wettbewerbswirkungen eintreten, welche eine Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährden.“* Weiter schreibt die GMA, die Entwicklungsperspektiven werden durch das Planvorhaben *„klar gehemmt“* und ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sei in Bezug auf das NVZ Grenzstraße wahrscheinlich. Warum eine durch einen 3.500 qm großen EDEKA-Markt am Standort Ziegelstraße ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von 9 % schädliche Auswirkungen auf das NVZ bzw. auf den Rewe-Markt haben soll, eine durch einen 3.000 qm großen Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von ebenfalls 9 % jedoch keine negativen Wirkungen nach sich ziehen soll, bleibt völlig unklar. Hier wird eindeutig interessengeleitet mit zweierlei Maß gemessen.

Und auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets offenbaren sich eklatante Widersprüche zwischen den GMA-Aussagen in der Plausibilitätsprüfung und der Auswirkungsanalyse. So wirft die GMA DLP vor, die Wirkungen des Vorhabens auf die Orte außerhalb des Einzugsgebiets nicht detailliert ermittelt zu haben, obwohl ein großer Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraft-



abfließen generiert wird und zu Lasten der Orte außerhalb des Einzugsgebiets geht. Laut GMA sei damit ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot gegeben und das Beeinträchtigungsverbot im Sinne einer Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungssystems verletzt. Die GMA ermittelt in ihrer Auswirkungsanalyse allerdings genauso wenig die Umverteilungswirkungen an Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets, obwohl ein ähnlich hoher Wert für die Kaufkrafrückholung unterstellt wird. Auf Seite 46 wird dazu ausgeführt: *„Weitere Umsatzanteile in Höhe von ca. 5,5 - 5,6 Mio. € gehen zu Lasten der Großflächenstandorte im Umland (u. a. Torgau, Wurzen, Taucha, Leipzig). Diese Anbieter sind ganz überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig, so dass nicht von städtebaulich negativen Effekten ausgegangen werden kann. Die genannten Anbieter konnten in der Vergangenheit insbesondere durch die Schließung des SB-Warenhauses Schondorfer Mark profitieren. Im Falle der Revitalisierung des Standortes Schondorfer Mark wird eben dieser aktuell abfließende Umsatzanteil zurückgeholt bzw. in Eilenburg gebunden.“* Mit der genau derselben Argumentation schließen auch DLP negative Auswirkungen auf umliegende Zentrale Orte aus. Der Vorwurf, dass DLP die Auswirkungen auf umliegende Zentrale Orte nicht detailliert untersucht hätten und angesichts der Höhe der Kaufkrafrückholeffekte ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot vorläge, ist insofern absolut unhaltbar und steht im krassen Widerspruch zur eigenen Bewertung der Auswirkungen durch die GMA.

Nachfolgend soll auf die Ausführungen der GMA im Rahmen der Auswirkungsanalyse für das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark nochmal im Detail eingegangen werden:

### **Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Grundlagen**

Die GMA prüft eine Wiederbelegung des Standorts Schondorfer Mark durch einen 3.000 qm großen Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Zoofachmarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt (Szenario 1). In einem zweiten Szenario werden die kumulativen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens mit der geplanten EDEKA-Ansiedlung in der Ziegelstraße geprüft.

Der der Untersuchung zugrunde liegende Rechtsrahmen wird von der GMA richtig wiedergegeben. Die Ausführungen, wie sich der Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg wiederfindet, sind jedoch nicht korrekt. Die GMA schreibt, dass im Einzelhandelskonzept auf den Bestandsschutz für den Standort Schondorfer Mark verwiesen werde, so dass eine Neuansiedlung von Einzelhandel möglich sei. Zwar unterliegt der Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung ist jedoch nur durch die damals genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels möglich. Jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Be-



triebstypen) sind dagegen unzulässig. Die Baugenehmigung bezieht sich auf ein SB-Warenhaus – geplant sind aber die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts / Großen Supermarkts, ergänzt um Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs. Die Planungen sind also nicht über die Baugenehmigung abgedeckt, weshalb sich auch nicht auf den Bestandsschutz berufen werden kann. Zudem wird im Einzelhandelskonzept mehrfach darauf hingewiesen, dass das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung entspricht und eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben sei. Diese klare Absage an den Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept verschweigt die GMA.

Dann stellt die GMA die Marktentwicklungen im vorhabenrelevanten Einzelhandel dar und geht dabei auch auf die Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten ein. Tabelle 1 zeigt eine Unterteilung der Artikel im Lebensmitteleinzelhandel nach Food, Nonfood I und Nonfood II. Für Große Supermärkte, in dessen Kategorie der geplante Rewe-Markt eingeordnet wird, zeigen die Zahlen einen Anteil von 18 % für Nonfood II-Artikel und 19 % für Nonfood I-Artikel. Es sei darauf hingewiesen, dass es hier lediglich um die Anzahl der Artikel geht, nicht um den Verkaufsflächen- oder Umsatzanteil. Nach Zahlen von statista<sup>1</sup> beträgt der Umsatzanteil der Nonfood II-Sortimente bei Vollsortimentern im Schnitt lediglich 8 %. Im weiteren Verlauf wird aufzuzeigen sein, dass die GMA den Umsatzanteil der Nonfood-Sortimente des Rewe-Vorhabens deutlich überschätzt.

### **Standortbeschreibung und Standortbewertung**

Die Ausführungen der GMA zum Makrostandort sind plausibel. Bezüglich der Einwohnerentwicklung fehlt jedoch der Bezug auf die aktuelle Einwohnerstatistik der Stadt Eilenburg, nach der sich eine Trendumkehr bei der Einwohnerentwicklung eingestellt hat. So ist die Einwohnerzahl zuletzt wieder angestiegen und die Bemühungen der Stadt (Wohnstandortkampagne "Lieblingsstadt Eilenburg. Das Beste an Leipzig") werden analog zur Variante 1 der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts auch künftig zu weiteren Einwohnerzugewinnen führen. Auf die Variante 1 der Bevölkerungsprognose geht die GMA jedoch überhaupt nicht ein.

Die Aussagen der GMA zum Standortgefüge des Einzelhandels in Eilenburg entstammen im Wesentlichen den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept und sind stimmig.

---

<sup>1</sup> Vgl. Statista GmbH: Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland im Jahr 2015



Bezüglich der Darstellung des Mikrostandorts wird von der GMA zu wenig herausgearbeitet, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen peripher am Stadtrand gelegenen Standort handelt, der auch aufgrund des Trassenverlaufs von Bahnlinie und B87 deutlich vom Siedlungskörper abgesetzt ist. Die angegebene fußläufige Anbindung über die Unterführung ist zwar vorhanden, ein Hinweis darauf, dass diese weder attraktiv ist noch direkt auf den Eingang des Objekts zulaufen würde, unterbleibt jedoch.

### **Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial**

Die GMA grenzt für das Vorhaben ein Einzugsgebiet ab, welches exakt der Festlegung des Mittelbereichs entspricht. Dies ist nicht plausibel und legt den Verdacht nahe, dass das Einzugsgebiet nur deshalb mit dem Mittelbereich gleichgesetzt worden ist, um ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot sicher ausschließen zu können.

So ist es absolut nicht nachvollziehbar, warum die unmittelbar südöstlich von Eilenburg gelegene Gemeinde Thallwitz dem Einzugsgebiet nicht zugeordnet worden ist, obwohl der Standort von Thallwitz aus in etwa 6 Fahrminuten erreicht werden kann und die Gemeinde Thallwitz keine eigenen strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe aufweist. Stattdessen werden die am nördlichen Rand des Mittelbereichs gelegenen Gemeinden Laußig und Bad Düben vollständig dem Einzugsgebiet hinzugerechnet, obwohl diese bereits z.T. mehr als 20 Fahrminuten entfernt liegen und zumindest in Bezug auf Bad Düben auch umfangreiche eigene Versorgungsstrukturen aufweisen.

Die GMA führt selbst aus, dass unter Einzugsgebiet ein Bereich verstanden wird, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Für Thallwitz sind solche regelmäßigen Einkaufsbeziehungen in jedem Falle zu erwarten. Von daher ist es auch methodisch falsch, die Kunden aus Thallwitz den Streukunden hinzuzurechnen und Thallwitz nicht dem Einzugsgebiet zuzuordnen.

Die Angaben zur projekterlevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet basieren zwar auf einer anderen Datenquelle als die im DLP-Gutachten verwendet wird, sind aber weitgehend plausibel.

### **Angebotssituation**

Die Angaben zur Angebotssituation basieren auf eigenen Erhebungen der GMA und sind – zumindest was die Verkaufsflächenzahlen betrifft – plausibel. Auch die GMA weist daraufhin, dass in Anbetracht des mittelzentralen Versorgungsauftrags ein leistungsfähiger Vollsortimenter fehlt, seitdem Marktkauf Eilenburg verlassen hat. Auch die Einschätzung,



dass in den zentralen Versorgungsbereichen von einer stabilen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Situation ausgegangen werden kann, ist zutreffend.

Nicht ganz nachvollziehbar ist jedoch, wie die GMA in der Tabelle 4 auf die teils hohen Umsatzzahlen in den Segmenten Elektrowaren und Zoologischer Bedarf für Eilenburg kommt. So errechnet sich für den Zoologischen Bedarf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm VK und für Elektrowaren von rd. 6.800 € je qm VK, obwohl für beide Sortimente festgestellt wird, dass es kein adäquates Angebot im Untersuchungsraum gibt. Nach den Zahlen der BBE aus 2015 ist für den Bereich Elektrowaren auf eine Flächenproduktivität von unter 4.000 € je qm VK zu schließen. Für den zoologischen Bedarf weist die BBE keine Umsätze separat aus, i.d.R. sind hier aber eher Flächenproduktivitäten um etwa 2.000 € je qm VK realistisch. Die Höhe der Bestandsumsätze hat unmittelbaren Einfluss auf die Ergebnisse der späteren Wirkungsprognose. Je höher der Bestandsumsatz, desto niedriger fällt die Umverteilungsquote aus.

In der Fußnote zur Tabelle 4 weist die GMA darauf hin, dass die Verkaufsflächen jeweils den Verkaufsflächenschwerpunkten der Betriebe zugeordnet werden. Beispiel: Die Fläche von Rossmann wird also vollständig der Verkaufsfläche von Drogeriewaren zugeordnet, obwohl ein signifikanter Teil der Fläche auf anderweitige Sortimente entfällt. Dieses Vorgehen beinhaltet erhebliche Ungenauigkeiten und ist methodisch zu beanstanden. Erforderlich wäre eine Flächenerfassung nach dem Angebotsprinzip, also eine sortimentsgenaue Erfassung sämtlicher Sortimente innerhalb eines Betriebs.

Für die Umsätze wird dann wiederum angegeben, dass diese nach Teilsortimenten aufgeteilt sind. Warum die Verkaufsflächen nicht nach Teilsortimenten gegliedert sind, die Umsätze aber schon, ist erklärungsbedürftig. So können die Daten nicht nachvollzogen werden und geben auch nur ein „schwammiges“ Bild der Realität wider. Das methodische Vorhaben der GMA ist hier zu kritisieren.

Eine Darstellung der Angebotssituation an den Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets nimmt die GMA nicht vor. Wie bereits eingangs erwähnt, hat die GMA in ihrer Plausibilitätsprüfung DLP noch dafür kritisiert, dass außerhalb des Einzugsgebiets keine Erhebungen durchgeführt worden sind, obwohl ein großer Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen zu Lasten der umliegenden Zentralen Orte generiert wird. Die GMA nimmt zwar ähnlich hohe Kaufkraftrückholeffekte an, stellt die Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets jedoch ebenso wenig dar.

### **Umsatzerwartung für die Planvorhaben**

Zur Umsatzerwartung der Vorhaben wendet die GMA ein Marktanteilkonzept an, was gängigen gutachterlichen Standards entspricht.



Für den Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark wird ein Umsatz von 12,9 Mio. € geschätzt, was als plausibel einzuordnen ist. Fragwürdig ist jedoch die Aufteilung des Vorhabenumsatzes in Food und Nonfood. So werden rd. 78 % des Umsatzes dem Foodbereich und rd. 22 % dem Nonfood-Bereich zugeordnet. Selbst unter Berücksichtigung, dass Nonfood hier auch Nonfood I-Artikel beinhaltet (v.a. Drogeriewaren) erscheint der Food-Umsatz mit insgesamt 10,0 bis 10,1 Mio. € zu gering. Wie bereits oben ausgeführt, erreichen Vollsortimenter im Schnitt einen Umsatzanteil mit Nonfood-Sortimenten von rd. 8 %, zzgl. Drogeriewaren (Nonfood I). Tatsächlich wäre also eher von einem etwas höheren Food-Umsatz und einem etwas geringeren Nonfood-Umsatz auszugehen. In der Wirkungsprognose könnte dies dazu geführt haben, dass die Umverteilungsquoten im Food-Bereich unterschätzt worden sind.

Für den Zoofachmarkt wird von einem Umsatz in Höhe von rd. 0,7-0,8 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche entspricht. Diese Annahme ist zwar plausibel, steht jedoch nicht im Verhältnis zu den Umsätzen, die die GMA für die Bestandsbetriebe annimmt (Tabelle 4). Hier geht die GMA, wie oben bereits angeführt, von einer Flächenproduktivität in Höhe von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche aus. Warum die Bestandsanbieter auf gleicher Fläche mehr als doppelt so viel Umsatz generieren sollen, erklärt sich nicht, zumal es keine besonders starken Bestandsanbieter gibt.

Für den Elektrofachmarkt wird von einem Umsatz von rd. 4,0 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm VK entspricht. Auch diese Zahl steht nicht im Verhältnis zu den knapp 7.000 € je qm VK, die für den Bestand angenommen wird, obwohl auch hier nach Aussage der GMA, kein adäquates Angebot vorhanden sei.

In der Wirkungsprognose kann dies dazu geführt haben, dass die Umverteilungsquoten in den Segmenten Elektrowaren und Zoologischer Bedarf unterschätzt worden sind.

Für das Szenario II werden die Umsatzerwartungen der beiden Verbrauchermarktvorhaben aufaddiert und um wechselseitige wettbewerbliche Effekte reduziert, was nachvollziehbar ist. Offenbar nimmt die GMA auch für den EDEKA-Markt einen Umsatzanteil für Nonfood-Sortimente von rd. 22 % an. Angesichts der im B-Plan definierten Obergrenze von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für Nonfood-II-Sortimente erscheint dies jedoch spätestens bei dem EDEKA-Markt für deutlich zu hoch gegriffen (auch unter Berücksichtigung, dass Drogeriewaren von der GMA den Nonfood-Sortimenten hinzugezählt werden).

### **Bewertung des Vorhabens**

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Dabei kommt der Attraktivität



der jeweiligen Wettbewerbsstandorte und dem Distanzwiderstand als Berechnungsfaktoren eine wichtige Bedeutung zu. Gravitationsmodelle sind grundsätzlich geeignet, die Umverteilungswirkungen eines Vorhabens zu ermitteln. Die GMA hätte aber zumindest die Attraktivitätsexponenten und die Distanz-Widerstandsexponenten angeben müssen, um prüfen zu können, ob das Modell sachgerecht kalibriert worden ist.

Wie bereits eingangs erwähnt, nimmt die GMA für die Wirkungsprognose an, dass sich ein erheblicher Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generieren wird, obwohl genau dies DLP massiv vorgeworfen wird. Wird in der Plausibilitätsprüfung der GMA noch ausgeführt, die angenommene Höhe der Kaufkraftrückholung sei weder plausibel noch ausreichend begründet, liefert auch die GMA keine Herleitung für die im Folgenden angesetzten Werte, sondern verweist sogar noch darauf, dass diese in Anlehnung an das DLP-Gutachten verwendet worden seien.

Aus der Tabelle 10 lässt sich entnehmen, dass für den Rewe-Markt davon ausgegangen wird, dass rd. 5,6 Mio. € (rd. 55 % des Gesamtumsatzes im Lebensmittelbereich) aus der Umsatzumlenkung ggü. Anbietern außerhalb des Mittelbereichs/Einzugsgebiets resultieren. DLP geht für den 500 qm größeren EDEKA-Markt davon aus, dass rd. 50 % des Umsatzes aus der Umlenkung von Kaufkraftabflüssen resultiert und damit nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant ist. Zzgl. der Streuumsätze werden nach den Annahmen von DLP etwa 60 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des Einzugsgebiet umverteilt. Das Einzugsgebiet von DLP (rd. 30.000 Einwohner) ist jedoch auch kleiner abgegrenzt als das Einzugsgebiet von der GMA (rd. 37.000 Einwohner) und das Vorhaben an der Ziegelstraße ist 500 qm größer und bietet somit auch erhöhte Potenziale zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen. Dass die von DLP angesetzte Kaufkraftrückholung hinsichtlich der Höhe von der GMA kritisiert wird, obwohl die GMA in etwa gleiche Annahmen trifft, ist somit komplett substanzlos.

Insgesamt kommt die GMA für den Rewe-Markt auf eine Umverteilungsquote in Eilenburg von im Schnitt rd. 8 %. Aus zwei Gründen wird die Umverteilungsquote jedoch tatsächlich etwas höher ausfallen und sich eher in Richtung 10 % bewegen:

- Zum einen erscheint der in die Wirkungsprognose eingeflossene Umsatzanteil der Food-Sortimente – wie bereits ausgeführt – zu gering. Eine realistischere Annahme zu den Food-Umsätzen würde dazu führen, dass mehr Vorhabenumsatz gegen die Betriebe in Eilenburg wirkt und damit auch zu einer höheren Umverteilung führen.
- Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass auch ein Drogeriemarkt Lebensmittel anbietet. Nach Zahlen des EHI Retail Institute erreichen die Food-Umsätze bei Drogeriemärkten (Getränke, Süßwaren, Frische, Food) im Schnitt einen Umsatzanteil von rd.



24 %<sup>2</sup>. Von dem angenommen Gesamtumsatz für den Drogeriemarkt in Höhe von rd. 3,2 Mio. € entfallen also etwa 0,8 Mio. € auf Lebensmittel. Diese Umsätze bleiben in der Wirkungsbetrachtung der GMA für das Lebensmittelsegment jedoch völlig unberücksichtigt, da die GMA ausschließlich auf die Umsätze des Rewe-Markts abstellt. Tatsächlich wirkt also mehr Umsatz im Lebensmittelbereich gegen die Bestandsbetriebe als es die GMA annimmt, was zu einer höheren Umsatzumverteilungswirkung führt.

Der Tabelle 15 lässt sich entnehmen, dass die Wirkungen in Bad Düben mit rd. 7 % nur unwesentlich geringer ausfallen als die Wirkungen in Eilenburg mit rd. 8 %. Das NVZ Puschkinstraße in Eilenburg soll trotz einer Entfernung von gerade mal 5 Fahrminuten exakt genauso stark betroffen sein (rd. 7 bis 8 %) wie das rd. 20 Fahrminuten entfernte gelegene NVZ Dommitzcher Straße in Bad Düben. Die GMA selbst betont in ihrer Plausibilitätsprüfung, dass sich die Wirkungen eines Vorhabens mit zunehmender Entfernung abschwächen, was nicht nur fachlich richtig ist, sondern auch zu erwarten wäre. So wird von der GMA in der Plausibilitätsprüfung behauptet, dass vom Standort Schondorfer Mark aufgrund der größeren Entfernung geringe Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte in Eilenburg zu erwarten sind als vom Standort Ziegelstraße. Dieser Logik zufolge ist es nicht nachvollziehbar, warum die Wirkungen in Bad Düben dann fast genauso hoch ausfallen wie in Eilenburg. Dies legt den Verdacht nahe, dass die GMA bewusst einen zu geringen Teil des Vorhabenumsatzes gegen Eilenburg und einen zu hohen Anteil des Vorhabenumsatzes gegen Bad Düben wirken lässt, um damit die Umverteilungsquoten in Eilenburg „drücken“ zu können. Tatsächlich muss also von höheren Auswirkungen auf die Standortlagen in Eilenburg ausgegangen werden, insbesondere auch in Bezug auf das räumlich nahe gelegene NVZ Puschkinstraße, dessen Naheinzugsbereich sich mit dem Naheinzugsbereich des geplanten Rewe-Standorts in Eilenburg-Ost überschneiden wird

Auf die widersprüchlichen Aussagen der GMA, was die Auswirkungen auf das NVZ Grenzweg bzw. Rewe anbelangt, wurde bereits eingangs eingegangen. Hält die GMA im Rahmen ihrer Plausibilitätsprüfung eine Umsatzumverteilung im NVZ Grenzweg von 9 % durch das EDEKA-Vorhaben noch für kritisch, wird ein durch das typgleiche Rewe-Vorhaben ausgelöster Umsatzrückgang von 9 % in der vorliegenden Auswirkungsanalyse als unproblematisch eingestuft. Hier wird eindeutig mit zweierlei Maß gemessen.

Ebenso wurde bereits auf den Widerspruch eingegangen, dass die GMA am DLP-Gutachten noch kritisiert, dass trotz der hohen Kaufkraftrückholeffekte keine detaillierte Wirkungs-

---

<sup>2</sup> Vgl. EHI Retail Institute (auf Basis GfK Consumer Panel, Retail): Bruttoumsatz der Drogeriemärkte in den Jahren 2013 bis 2017 nach Warengruppen (in Millionen Euro).



prognose für die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt wurde, in der eigenen Auswirkungsanalyse aber genauso wenig eine Berechnung der Umverteilungseffekte auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets vorgenommen wird, obwohl von einer ähnlich hohen Kaufkraftrückholung ausgegangen wird.

Weiterhin zu kritisieren ist, dass die GMA die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen nicht differenziert ermittelt, sondern lediglich unter „Sonstige Lagen“ zusammenfasst. Damit werden die Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungslagen mit den Auswirkungen auf die sonstigen (peripher) gelegenen Lagen vermischt. Zudem lassen sich so keine Aussagen dazu ableiten, wie stark einzelne Nahversorgungslagen, die für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind, durch das Vorhaben betroffen sind. Dadurch werden mögliche hohe Auswertungen auf nahe gelegene Standorte (z.B. Netto, Wurzener Platz) durch niedrige Auswirkungen auf weiter entfernte Standorte (z.B. Aldi, Straße der Jugend) nivelliert.

Bezüglich der Wirkungsprognose für den Drogeriefachmarkt rechnet die GMA ausschließlich die Umsätze im Kernsortiment des Drogeriemarkts gegen die Bestandsbetriebe. Die Umsätze, die der Rewe-Markt mit Drogeriewaren generiert, bleiben in der Wirkungsprognose völlig unbeachtet. Auch dies stellt ein Vorgehen dar, was methodisch deutlich zu beanstanden ist, da natürlich auch die Umsätze des Randsortiments Drogeriewaren des Rewe-Markts umverteilungsrelevant sind. Tatsächlich ist also von noch höheren Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren auszugehen.

Auch stellt sich die Frage, warum für die Eilenburger Innenstadt nur eine Umverteilungsquote von rd. 14 % ermittelt wird, obwohl hier mit Rossmann der einzige direkte Wettbewerber ansässig ist, die Umsatzrückgänge an den sonstigen Lagen (die sich vermutlich vor allem auf die Randsortimente der Lebensmittelbetriebe beziehen) aber nur einen unwesentlich geringeren Wert von rd. 13 % einnehmen. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass sich das Vorhaben viel stärker auf die Innenstadt (Rossmann) im Verhältnis zu den sonstigen Lagen auswirken wird, da hier der einzige typgleiche Wettbewerber angesiedelt ist. Insofern ist es mehr als fraglich, ob die von der GMA vorgeschlagene Reduzierung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 580 qm wirklich ausreicht, eine Betriebsaufgabe des für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblichen Magnetbetriebs Rossmann ausschließen zu können.

Die für den Zoofachmarkt und den Elektrofachmarkt ermittelten Umverteilungswirkungen sind aus der Sicht von DLP ebenfalls etwas unterschätzt worden, da die GMA für die Bestandsbetriebe – wie bereits ausgeführt – zu hohe Umsätzen angenommen hat, die in der Folge zu niedrigeren Umsatzumverteilungswirkungen führen. DLP schließen sich aber in Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen des Zoofachmarkts der Einschätzung der GMA



an, dass diese städtebaulich nicht relevant sind, da der zoologische Bedarf für die zentralen Versorgungsbereiche nicht prägend ist. Im Elektrosegment gibt es aber immerhin sechs kleine Fachgeschäfte in der Innenstadt. Das Elektrosegment ist zwar nicht zentrenprägend, spielt für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt aber dennoch eine wichtige Rolle. Geht man davon aus, dass die ermittelten Umsatzrückgänge für die Innenstadt tatsächlich etwas höher als 9 % ausfallen werden, können Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Nach dem Leitsatz des BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 lässt „ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten [...], wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich **einzelner Branchen** nicht mehr substantiell wahrnehmen können“. Marktaustritte der kleine Fachgeschäfte im Elektrosegment können also auch schädliche Auswirkungen zur Folge haben, wenn die Innenstadt dadurch ihren versorgungsauftrag im Hinblick auf das Elektrosegment verliert. Die Einschätzung der GMA, dass die Umsatzrückgänge nicht nennenswert sind, da sie in absoluten Zahlen unterhalb von 0,1 Mio. € liegen, kann auch nicht zugestimmt werden. Bei einem kleinen Betrieb, wie z.B. EP:Garbrecht, der ein Umsatz von maximal 750.000 € erreichen dürfte, wäre auch ein Umsatzrückgang von 100.000 € in jedem Falle nennenswert.

Für das Szenario II kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass eine parallele Entwicklung beider Vorhaben (Rewe und EDEKA) aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen abzulehnen sei. Dieser Bewertung können sich DLP vollumfänglich anschließen.

### **Bewertung des Vorhabens aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung**

Die GMA bewertet das Vorhaben abschließend anhand der relevanten Ziele des LEP Sachsen.

Das Konzentrationsgebot wird als erfüllt bewertet. Dem können sich DLP vollumfänglich anschließen.

Bezüglich des Integrationsgebots führt die GMA an, dass die Regelungen des LEP für das Vorhaben nicht anzuwenden seien, da es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer bestehenden Einzelhandelsfläche handele und nicht um eine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung im Sinne des Integrationsgebots. Zudem wird ausgeführt, dass der Betriebstyp nicht wesentlich geändert werde und die Verkaufsfläche des Supermarkts im Vergleich zum ehemaligen Marktkauf reduziert werde. Auch sei die nicht-integrierte Lage aufgrund des Versorgungsauftrags des Standorts im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion für das Umland nicht nachteilig. Diese Einschätzung der GMA ist nicht korrekt und muss entschieden zurückgewiesen werden.



Selbstverständlich handelt es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Integrationsgebots. Die Flächen stehen seit 2014 leer und sind seitdem nicht mehr marktwirksam. Eine Wiederbelegung der Flächen ist nicht nur baurechtlich und raumordnerisch, sondern vor allem auch marktseitig als Neuansiedlung einzuordnen. Dies gilt umso mehr, als dass hier anstelle eines Marktkauf SB-Warenhauses nun ein Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Elektrofachmarkt, einen Zoofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt angesiedelt werden soll. Der Charakter des Standorts wird sich also von einem SB-Warenhaus-Standort in Richtung eines Fachmarktzentrums entwickeln. Allein schon der Wechsel von einem SB-Warenhaus zu einem Verbrauchermarkt stellt eine gravierende Veränderung des Betriebstyps dar. So weisen SB-Warenhäuser gemäß gängigen Betriebsklassifikationen i.d.R. mindestens 5.000 qm Verkaufsfläche und einen Verkaufsflächenanteil zwischen 25 und 50 % für Nonfood II-Sortimente auf. Der geplante Rewe-Markt ist 3.000 qm groß und wird einen deutlich unter 25 % liegenden Anteil an Nonfood II-Sortimenten aufweisen. Die ergänzend geplanten Fachmärkte finden überhaupt kein Vorbild in der früheren Ausgestaltung des Standorts. Die Planung ist damit auch nicht über die bestehende Baugenehmigung abgedeckt und unterliegt vollständig dem Integrationsgebot.

Die Frage, ob der Standort für die Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags nachteilig ist oder nicht, ist für die Bewertung des Integrationsgebots völlig irrelevant. Nach dieser Logik würden alle Einzelhandelsstandorte, die auf eine weiträumige Kundenansprache ausgerichtet sind, unabhängig von ihrer Standortlage, sich dem Integrationsgebot entziehen, was den Zielen der Raumordnung komplett entgegenstehen würde.

Es liegen also überhaupt keine Anhaltspunkte dafür vor, warum das Integrationsgebot hier keine Anwendung finden sollte. Vielmehr strebt die Stadt Eilenburg mit dem Planvorhaben an der Ziegelstraße eine Funktionsverlagerung des dezentral am Stadtrand gelegenen mittelzentralen Versorgungsstandorts in die geografische Mitte der Stadt an, um die mittelzentrale Versorgung vom Stadtrand in die Stadtmitte zu holen. Hierauf geht die GMA überhaupt nicht ein.

Das Kongruenzgebot sieht die GMA mit Verweis auf das Einzugsgebiet als erfüllt an. Auch wenn tatsächlich davon ausgegangen werden muss, dass auch Teile außerhalb des Mittelbereichs eindeutig dem Einzugsgebiet hinzuzuzählen wären, ist eine mehr als unwesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs eher nicht zu erwarten. Der Bewertung der GMA kann sich insofern angeschlossen werden.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots führt die GMA aus, dass eine alleinige Umsetzung des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark zu keinem Verstoß gegen das Beein-



trächtigungsverbot führen würde. DLP halten diese Einschätzung angesichts der vorgebrachten Kritikpunkte an der Wirkungsanalyse für nicht haltbar.

Im Segment Lebensmittel ist in Eilenburg von höheren Auswirkungen auszugehen, als es die GMA annimmt. So wurde der Umsatzanteil des Foodsegments des Rewe-Markts unterschätzt und die Food-Umsätze des Drogeriemarkts komplett ausgeblendet. Zudem ist es unplausibel, dass für das weit entfernte Bad Döben fast genauso hohe Umsatzrückgänge prognostiziert werden wie für Eilenburg, was darauf schließen lässt, dass der Umsatzanteil des Vorhabens, der gegen Eilenburg wirkt, unterschätzt worden ist.

Inwiefern die einzelnen Nahversorgungslagen in Eilenburg betroffen sind, lässt sich aus der Wirkungsprognose der GMA gar nicht herauslesen. Um abschließend bewerten zu können, ob die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots gefährdet ist, wäre es jedoch notwendig gewesen, dass die GMA die Umverteilungswirkungen für die jeweiligen Betriebe in den ausgewiesenen Nahversorgungslagen ermittelt und bewertet. Dies ist jedoch vollständig unterblieben.

Im Drogeriesegment ist in Zweifel zu ziehen, ob die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche angesichts der völlig aus der Betrachtung ausgeklammerten Umsatzrückgänge durch das Drogeriesortiment des Rewe-Markts tatsächlich ausreicht, um eine Betriebsaufnahme von Rossmann als wesentlicher Magnetbetrieb in der Eilenburger Innenstadt abschließen zu können.

Im Elektrosegment können vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben von Fachgeschäften in der Innenstadt nicht vollständig ausgeschlossen werden, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Segment Elektro beeinträchtigen würden.

Insgesamt bleibt also festzuhalten, dass eine abschließende Bewertung, ob das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot entspricht, auf Basis der von der GMA vorgelegten Wirkungsanalyse nicht möglich ist.

## **Fazit**

Die von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse weist zum Teil eklatante Widersprüche zu den Aussagen der GMA auf, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens vorgebracht werden. So wird das methodische Vorgehen von DLP in Teilen kritisiert, obwohl die GMA in ihrer eigenen Auswirkungsanalyse genauso vorgeht. Dies betrifft vor allem die Annahmen zur vorhabeninduzierten Rückholung von Kaufkraftabflüssen, der Umgang mit den Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets sowie die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf das NVZ Grenzstraße. Was am Gutachten von DLP für den Standort Ziegelstraße noch kritisiert wird, wird für die eigene Auswirkungsanalyse zum



Standort Schondorfer Mark als legitim betrachtet. Das Vorgehen der GMA ist damit eindeutig interessengeleitet und dient dazu, das Vorhaben des Auftraggebers (Rewe) verträglich zu rechnen, während das Konkurrenzvorhaben an der Ziegelstraße (EDEKA) verhindert werden soll. Dies ist nicht akzeptabel.

Die Auswirkungsanalyse der GMA entspricht zwar grundsätzlich den Anforderungen eines Verträglichkeitsgutachtens, ist allerdings in einigen Punkten zu kritisieren. Insbesondere für Eilenburg ist von höheren Auswirkungen durch das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark auszugehen als es die GMA darstellt. Dies betrifft nicht nur den geplanten Rewe-Verbrauchermarkt, sondern auch die Komponenten Drogeriefachmarkt und Elektrofachmarkt. So hat die GMA nicht nur die tatsächlichen Umsätze in den Segmenten Drogeriewaren und Lebensmittel unterschätzt, die gegen die Bestandsbetriebe wirken; es liegt auch die Vermutung nahe, dass ein zu niedriger Teil des Vorhabenumsatzes überhaupt gegen den Eilenburger Einzelhandel gerechnet wird und stattdessen ein zu hoher Teil des Vorhabenumsatzes gegen das weit entfernte Bad Dübau gerechnet wird, um damit die Auswirkungen auf Eilenburg zu „dämpfen“.

Abschließend lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens auf Basis des vorgelegten Gutachtens ohnehin nicht bewerten, da die GMA die Wirkungen auf die Nahversorgungslagen in Eilenburg überhaupt nicht differenziert ermittelt und damit auch keine Schlüsse darüber zulässt, ob die verbrauchernahe Versorgung gefährdet sein könnte.

Nach Einschätzung von DLP kann die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots auf Basis des vorgelegten Gutachtens somit nicht abschließend bewertet werden. Die Einschätzungen der GMA, dass das Vorhaben dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot entspricht, können hingegen geteilt werden.

Anders als es die GMA unterstellt, hat sich das Vorhaben am Standort Schondorfer Mark vollumfänglich dem Integrationsgebot des LEP Sachsen zu fügen. Die Planungen werden den Charakter des Standorts von einem SB-Warenhaus-Standort zu einem Fachmarktzentrum mit einem Verbrauchermarkt als Ankermieter deutlich verändern, so dass sich nicht mehr auf die alte Baugenehmigung berufen werden kann. Aufgrund der peripheren Lage am Stadtrand ohne Wohngebietsbezug ist das Integrationsgebot in jedem Falle nicht erfüllt.

Hamburg/Dresden, 9. August 2018

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<b>T 1 Landratsamt Nordsachsen</b> vom 18.07.2016 <b>T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b> <b>T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b> 1. Hinweis auf zusammenfassende Erklärung	Kenntnisnahme Vorlage bis zur Rechtskraft der Satzung
2. Begründung zur Zulässigkeit der Tankstelle fehlt	Auf die Zulässigkeit einer Tankstelle wird verzichtet.
3. Erforderlichkeit der Festlegung von Ein- und Ausfahrtbereichen oder Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten, Forderung nach genereller Lösung der Verkehrssituation	Auf der Grundlage von Verkehrsuntersuchungen wurde die Erschließungsvariante über einen Kreisverkehr favorisiert. Diese verkehrstechnische Lösung wurde mit dem LRA/Straßenbauamt als Straßenbaulastträger abgestimmt.  <b>→ Die Punkte 2 und 3 wurden im Rahmen der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 berücksichtigt</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).
4. Die öffentliche Bekanntmachung ist fehlerhaft, Angaben zur Art der umweltbezogenen Stellungnahmen fehlen.	Die Korrektur der öffentlichen Bekanntmachung erfolgte im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung
<b>Stellungnahme vom 22.05.2018</b> 5. Hinweis zusammenfassende Erklärung	Kenntnisnahme Vorlage bis zur Rechtskraft der Satzung
6. Empfehlung zur Überprüfung der in der Begründung genannten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans; Das Flurstück 126/67 ist nicht bekannt.	Kenntnisnahme Es erfolgte eine Anpassung an den aktuellen Datenbestand (ALK-Daten vom 03.06.2018).
7. Empfehlung, in die Planunterlagen aufzunehmen, dass die „Eilenburger Liste“ ein Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg ist.	Kenntnisnahme Die Begründung sowie die Planzeichnung wurden um den Hinweis ergänzt.
8. Die Festsetzung der Zulässigkeit eines Regenrückhaltebeckens ist ausführlicher zu begründen.	Kenntnisnahme Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
9. Empfehlung zur Prüfung, ob die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 7 auch festgesetzt werden können.	Kenntnisnahme Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zum überwiegenden Teil per Gesetz klar definiert und so entsprechend umzusetzen. Eine Festsetzung im B-Plan ist somit nicht erforderlich:

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>1. (V1) Der Zeitpunkt der Gehölzbeseitigung ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt und zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres verboten. Deshalb ist nur ein Hinweis nötig, der Rest ist Gesetz (V1).</p> <p>2. (V2) Der Erfassungszeitraum ist aufgrund des verstrichenen Zeitraumes anzupassen (bisher Frühjahr/Sommer 2016). Da nicht eingeschätzt werden kann, ob im Rahmen der weiteren Erfassung Zauneidechsen vorgefunden werden, kann jetzt noch nicht festgesetzt werden, in welcher Form Maßnahmen zum Schutz ergriffen werden müssen (aktive Vergrämung oder Freifangen des Geländes). Gegebenenfalls können aufgrund der Waldumwandlung Saumlebensräume als Erhöhung der Habitatqualität für Eidechsen angesehen bzw. als Flächen, die im Fall der Vergrämung als Ausweichmöglichkeit bzw. auch bei notwendigem Freifangen der Tiere genutzt werden. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>3. (V3/V4) Diese Maßnahmen sind technisch u.U. nicht umsetzbar oder auch nicht erforderlich. Deshalb kann auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.</p> <p>4. (V5) Diese Maßnahme ist Sache der Ausführungsplanung. Da nicht klar ist, welcher Baum konkret zu schützen ist, wäre eine Festsetzung zu unkonkret.</p> <p>5. (V6) Deklarationsanalysen vor Entsorgung entsprechen dem Stand der Technik und müssen nicht festgesetzt werden.</p> <p>6. (V7) Die genannten Maßnahmen können nur Empfehlungen sein, da nicht absehbar ist, wie die Baurealisierung vonstattengeht.</p>
10. Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze ist aus Gründen der Eindeutigkeit zu vermaßen.	Die Maßangaben wurden in der Planzeichnung ergänzt.
<b>T 1.1.2 SG Bauaufsicht/Denkmalerschutz</b> keine Einwände	Kenntnisnahme
<b>T 1.2 Straßenbauamt</b> ungeklärte Zufahrtssituation von der K 7442 ins Plangebiet, Ablehnung der vorliegenden Ausführungsplanung aufgrund von Bedenken gegenüber Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss auf der Kreisstraße → Forderung nach einer generellen Lösung für den Knotenpunkt in Höhe Zufahrt Autowelt	Auf der Grundlage von Verkehrsuntersuchungen wurde die Erschließungsvariante über einen Kreisverkehr favorisiert. Diese verkehrstechnische Lösung wurde mit dem LRA/Straßenbauamt als Straßenbaulastträger abgestimmt.  <b>→ Die Punkte 2 und 3 wurden im Rahmen der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 berücksichtigt</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018). (siehe auch T 1.1.1 Punkt 3)

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><u>Stellungnahme vom 22.05.2018</u> Die prinzipielle Zustimmung zur geplanten Kreisverkehrslösung liegt vor. Die weiterführenden Abstimmungen zur geplanten Erschließung des Sondergebiets sollen kontinuierlich fortgeführt werden.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>T 1.3 Umweltamt</b> <b>T 1.3.1 SG Abfall/Bodenschutz</b> keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Stellungnahme vom 22.05.2018</u> Die Anmerkung im Umweltbericht, dass Altlasten nicht bekannt sind, ist nicht korrekt.</p>	Kenntnisnahme Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.
<p><b>T 1.3.2 SG Immissionsschutz</b> keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Stellungnahme vom 22.05.2018</u> <u>Kontingentierung</u> Prognose und Begründung zum B-Plan sind in nachfolgenden Punkten zu überarbeiten: 1. Die betrachteten Teilflächen befinden sich teilweise außerhalb des B-Plan-Gebiets. Prognose sollte dahingehend überarbeitet werden.</p>	<p>Mit der Trennung des bisher einen Baufelds in zwei sind den jeweiligen Flächen Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 /9/ zuzuordnen. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Förster &amp; Wolgast eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis dieser Prognose wurden für das Sondergebiet Handel 1 und das Sondergebiet Handel 2 maximal zulässige Emissionskontingente für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und gebietsbezogen unter der textlichen Festsetzung 1.7 festgesetzt. Dabei sind je nach Richtungssektor (Sektor A, B oder C) verschiedene Zusatzkontingente möglich, die ebenfalls in die Planzeichnung übernommen wurden. Für die einzelnen Immissionsorte in der Nachbarschaft wurden Immissionskontingente ermittelt.</p> <p><b>→ Die Überarbeitung der Unterlagen erfolgte vor der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</p> <p>Nach Erstellung der Immissionsprognose wurde im westlichen Bereich des Plangebietes der Geltungsbereich des B-Plans geringfügig geändert. Die Immissionsprognose wurde entsprechend überarbeitet (Stand 17.08.2018). Aufgrund der Verringerung der Fläche des SOH 1 können im Sektor B die Zusatzkontingente um 1 dB erhöht werden (textliche Festsetzung Punkt 1.7).</p>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
2. Am Immissionsort (IO) 4 (Lossastraße 5) liegt bereits eine Vorbelastung nachts mit 41 dB(A) vor, durch die vorliegende Planung erhöht sich dieser Wert auf 42 dB(A). Zulässig sind gemäß TA Lärm und DIN 18005-1 Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet nachts 40 dB(A). Höhere Werte sind zulässig, wenn diese das Ergebnis einer fachgerechten Beurteilung sind. Dies ist nicht erkennbar. Die Werte eines Mischgebiets dürfen allerdings nicht überschritten werden.	In der erstellten Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Förster & Wolgast vom 15.02.2018 wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes gemäß Punkt 4.2 c) der TA Lärm i.V.m. Nummer 3.2.1 (2) der TA Lärm, die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten zum Ansatz gebracht. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind demnach nicht zu erwarten.
3. Für den IO 5 (Kastanienallee 3) wurde die Vorbelastung durch den B-Plan Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ aufgrund der Entfernung nicht betrachtet. Im Ergebnis einer von Amts wegen erfolgten Betrachtung wurde festgestellt, dass sich der IO 5 im Einwirkungsbereich des B-Plans Nr. 21 befindet. In Summation mit der Schießanlage Eilenburg ergibt sich eine Vorbelastung tags von 61 dB(A).	siehe Punkt 2
<u>Verkehrslärm</u> 4. Die der Prognose zugrunde gelegte Verkehrszählung vom 02.02.2016 ist veraltet und damit nicht mehr repräsentativ. Es gibt aktuellere Verkehrsdaten von Zählungen des Landratsamtes vom 16.01 bis 18.01.2018, auf deren Basis die Berechnung erfolgen sollte.	Die für die Berechnungen zur Lärmvorsorge für den geplanten Ausbau des Knotenpunkt Ziegelstraße verwendeten Verkehrsmengen wurden projektbezogen dem Verkehrskonzept „E-Center mit Baumarkt Ziegelstraße in Eilenburg“ vom Büro EIBS Entwurf- und Planungsbüro Straßenwesen Dresden entnommen. Sie sind deutlich höher als die im Gutachten nur als Vergleich herangezogene Verkehrszählung des Landratsamtes Nordsachsen vom 02.02.2016 und auch höher als die neuerliche Verkehrszählung des LRA vom Januar 2018, die während des Bearbeitungszeitraumes auch noch nicht vorlag.
5. Für das Sondergebiet kann der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets angenommen werden. Hinweis auf gültige Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1. Die von Amts wegen vorgenommenen überschlägige Berechnung der vom B-Plan Nr. 21 ausgehenden Geräusche ergab, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.	Kenntnisnahme
<u>Umweltbericht</u> 6. Der Umweltbericht sollte bezüglich des Immissionsschutz-	

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
zes überarbeitet werden.	Kenntnisnahme Der Umweltbericht wurde entsprechend aktualisiert.
<p><b>T 1.3.3 SG Naturschutz</b> 1. Es fehlt die Festlegung für die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung, die die Vermeidungsmaßnahme V4 zum Artenschutz Zauneidechse umsetzen soll. Außerdem sind Aussagen zur Verfahrensweise bei Antreffen von Zauneidechsen zu ergänzen. Regelungen sind vor Rechtskraft nachzuweisen.</p>	<p>Siehe auch T 1.1.1 Punkt 9 Entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens, Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p>
<p><b>Stellungnahme vom 22.05.2018</b> 2. Bekräftigung der Aussagen aus der Stellungnahme vom 18.07.2016.</p>	<p>Auch die unter Punkt 1 genannte Stellungnahme der Verwaltung behält ihre Gültigkeit.</p>
<p><b>T 1.3.4 SG Wasserrecht</b> <u>1. Abwasser</u> Details zur Entsorgung über eine Druckleitung ist mit AZV abzustimmen. Regenwasser sollte möglichst auf dem Grundstück verbleiben, frühzeitige Abstimmung mit unterer Wasserbehörde ist vorteilhaft. Für Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Es erfolgte die Abstimmung mit dem AZV „Mittlere Mulde“ Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers soll über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. → Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.4 und die Begründung unter Punkt 12 um entsprechende Erläuterungen ergänzt.</p>
<p><u>2. Oberirdische Gewässer</u> Gebiet wird durch die zuständige Wasserbehörde zukünftig als überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 75 SächsWG ausgewiesen. Es sind dem Risiko einer Überschwemmung angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen vorzusehen. Es sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und Schadensminderung zu treffen, insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p>	<p>Die genannten Hinweise sind Bestandteil der Begründung (Punkt 2.3). Außerdem wurde auf die Zulässigkeit der ursprünglich geplanten Tankstelle verzichtet. → Die Textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.1.1 überarbeitet.  <b>→ Die Punkte 1 und 2 wurden im Rahmen der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 berücksichtigt</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</p>
<p><u>3. Grundwasser/wassergefährdende Stoffe</u> keine Einwände/Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b><u>Stellungnahme vom 30.05.2018</u></b> <u>Oberirdische Gewässer</u> Begründung wurde hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzgesetzes II und des Risikogebietes überarbeitet → keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>T 1.3.5 SG Untere Forstbehörde</b> <u>Feststellung am 03.05.2018:</u> 1.400 m<sup>2</sup> Wald befinden sich innerhalb des B-Plangebietes. Um einen Abstand von 30 m zwischen zukünftigen Gebäuden zum festgestellten Wald gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu gewährleisten, müsste die Baugrenze in nordwestlicher Richtung verschoben werden. Das östlich gelegene Waldgebiet ist ausreichend weit von der Plangebietsgrenze entfernt. Durch Erweiterung des Geltungsbereichs kann die Baugrenze erhalten bleiben und der angrenzende Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Falls dies erforderlich ist, ist eine Waldumwandlungserklärung nach § 9 Abs. 1 und 2 SächsWaldG zu stellen.</p>	<p>Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde bei der Unteren Forstbehörde gestellt und konnte für den B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018 nicht erteilt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherheit des geplanten Baufeldes für das Sondergebiet Handel 2 erfolgte nun die Erweiterung des Geltungsbereichs um 30 m von der Baugrenze in südlicher Richtung, um den zum Wald erforderlichen Abstand auch planungsrechtlich festzusetzen. Damit sind die Voraussetzungen für die spätere Waldumwandlung geschaffen. Die Ersatzaufforstung soll innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg“ entsprechend festgesetzten Aufforstungsflächen erfolgen. Dies wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt (textliche Festsetzung unter Punkt 1.8 und Darstellung der Ersatzflächen als gesonderter Geltungsbereich). Der Antrag auf Waldumwandlung wird nach Satzungsbeschluss gestellt.</p>
<p><b>T 2 Landesdirektion Sachsen</b> vom 02.08.2016 <u>Raumordnung:</u> 1. Es ist kein Raumordnungsverfahren (ROV) erforderlich, wenn ... die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht oder den Darstellungen eines den Zielen angepassten FNP oder Festsetzungen eines entsprechenden Bebauungsplanes entspricht (§ 15 Abs. 7 Nr. 2 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)). Diese Bedingungen liegen nicht vor. Im FNP ist Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Einen B-Plan gibt es nicht. Die Bedingungen des § 15 Abs. 7 Nr. 1 SächsLPlG sind nur teilweise erfüllt: → kein Verstoß gegen Integrationsgebot (LEP 2013 Z 2.3.2.3) → aber Verletzung des Beeinträchtigungsverbots (LEP 2013, Z 2.3.2.5) und Kongruenzgebots (LEP Z 2.2.24),</p>	

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Ziel 2.3.2.5 kann entsprochen werden, wenn es zu einer Funktionsverlagerung vom Standort „Schondorfer Mark“ an den Standort „Ziegelstraße“ kommt. Eine Nachnutzung des SB-Warenhauses Schondorfer Mark würde zum massiven Verdrängungswettbewerb führen. Substanzielle Auswirkungen auf das Standorte- und Zentrenkonzept und die verbrauchernahe Grundversorgung können nicht ausgeschlossen werden. Offen bleiben außerdem die Auswirkungen auf die Zentralen Orte, insbesondere des Einzugsbereichs von 2 großflächigen Baumärkten. Substanzielle Eingriffe in die mittelzentralen Verflechtungsbereiche von Delitzsch, Wurzen und Torgau sind auszuschließen. Für den Ausschluss eines Raumordnungsverfahrens ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung zum Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot erforderlich.</p>	<p>Dem Hinweis der Oberen Raumordnungsbehörde wurde dahingehend entsprochen, dass im Rahmen des Fachgutachtens des Büros Dr. Lademann &amp; Partner vom Januar 2018 die in der Stellungnahme genannten Wirkungen untersucht wurden. Die Aufgabenstellung für das Gutachten sowie das Gutachten selbst wurde mit allen Partnern, wie der Landesdirektion Sachsen, dem Regionalem Planungsverband Westsachsen, der IHK zu Leipzig, dem LRA Nordsachsen sowie des Handelsverbandes Sachsen e.V. abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung ergänzt.</p>
<p><u>Baurecht:</u> 2. Prüfung der Darstellung M 4 im Sondergebiet (Bestimmtheitsgrundsatz verletzt)</p>	<p>Die Festsetzung der Sondergebietsfläche wurde in diesem Bereich in Private Grünfläche geändert, innerhalb derer ein Regenrückhaltebecken zulässig ist.</p>
<p>3. Gem. BVerwG Urteil 4 CN 3/07 sind absolute Flächenbeschränkungen für das Gesamtgebiet unzulässig. Die BauNVO verlangt eine <u>vorhabenbezogene</u> Festsetzung. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist eine <u>gebietsbezogene</u> Festsetzung. Ausnahmsweise kann für <u>einen</u> Handelsbetrieb eine Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Für jede Nutzung (Lebensmittelvollsortimenter und Bau- und Gartenfachmarkt wurde je ein Baufeld festgesetzt, in dem jeweils ein Vorhaben zulässig sein soll. Für jeden Einzelhandelsbetrieb wurden Verkaufsflächenbegrenzungen und Regelungen zur maximalen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage der „Eilenburger Liste“ vorgenommen. Es wurde außerdem die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (Doppelfestsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche ist nicht zulässig) ersatzlos gestrichen. Die Textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.1.1 geändert.</p>
<p><u>Hochwasserschutz:</u> 4. Beachtung § 81 SächsWG → Aufgrund der Bodenverhältnisse gibt es in Hochwassersituationen bzw. längeren heftigen Niederschlagsperioden kaum Versickerungsmöglichkeiten. Darum sind zur Minimierung von Hochwasserschäden baulich geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>	

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Vorsorgeinformationen sind in der Hochwasserschutzfibel zu finden.	Die Hinweise wurden in der Begründung unter Punkt 2.3 ergänzt.
<u>5. Redaktionelle Hinweise:</u> - Ausweisung von Mittelzentren erfolgt im LEP 2013, Ziel 1.3.7 - Das Einzelhandelskonzept (EHK) wurde am 06.06.2016 beschlossen.	Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.  <b>→ Die Punkte 1 bis 5 wurden im Rahmen der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 berücksichtigt</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).
<u>Stellungnahme vom 06.06.2018</u> Der B-Plan Nr. 42 kann bei Beachtung nachfolgender Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden: 6. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot werden beachtet, Grundsätze der Raumordnung zum vorbeugenden Hochwasserschutz werden berücksichtigt.	Kenntnisnahme Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
7. Das landesplanerische Kongruenzgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.4 und das landesplanerische Beeinträchtigungsgesamt nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 ist in der Begründung zum vorliegenden B-Plan nicht schlüssig nachgewiesen.	Kenntnisnahme Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
8. Ebenso ist die Begründung im Kapitel 4.1 hinsichtlich der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens klarzustellen.	Kenntnisnahme Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
9. Auf der Planzeichnung des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm ist der Vermerk, dass dieser durch den B-Plan Nr. 42 geändert wird zu ergänzen.	Kenntnisnahme Die Planzeichnung des B-Plans Nr. 21 wird nach Rechtskraft der Satzung entsprechend ergänzt.
10. Statt dem Argument der Rückgewinnung von regionalen Kundenbindungen sind stattdessen Flächennutzungsplanung und das Einzelhandelskonzept von städtebaulichem Belang.	Kenntnisnahme Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.
<b>T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen</b> vom 12.07.2016	

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>1. Keine generellen Bedenken gegenüber der Planung. Gemäß Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 ist ... bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> die Ansiedlung ... in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In zentralen Orten mit Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) sind Vorhaben nur in ZVB zulässig. Da in Eilenburger ZVBs keine entsprechenden Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Die Beschränkung der Festsetzungen <u>eines</u> Lebensmittelvollsortimenters, <u>eines</u> Bau- und Gartenfachmarktes und <u>einer</u> Tankstelle ist hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu prüfen. Kontingentierung der Verkaufsflächen öffnet das Tor für das sog. „Windhundrennen“. Jedes Baugrundstück soll für <u>jede</u> nach dem Nutzungskatalog der jeweilige Bauvorschriften zulässige Nutzung in Betracht kommen (Regelungsansatz der §§ 2 bis 9 BauNVO). Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist weder als Bestimmung des Maßes noch der Art der baulichen Nutzung zulässig. ... Es genügt nicht, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses davon auszugehen, dass sich nur ein einziger Handelsbetrieb ansiedelt. → Sortiment-, Betriebsformen- und Verkaufsflächen-Festsetzung sollte deshalb für getrennte Baufelder erfolgen, in denen gebietsbezogene Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) jeweils nur ein Einzelhandelsvorhaben ermöglichen.</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Für jede Nutzung (Lebensmittelvollsortimenter und Bau- und Gartenfachmarkt) wurde je ein Baufeld festgesetzt, in dem jeweils ein Vorhaben zulässig sein soll. Für jeden Einzelhandelsbetrieb wurden Verkaufsflächenbegrenzungen und Regelungen zur maximalen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage der „Eilenburger Liste“ vorgenommen. Es wurde außerdem die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (Doppelfestsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche ist nicht zulässig) ersatzlos gestrichen. → Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.1 wurden entsprechend geändert.</p>
<p>3. Hinweis zu Punkt 2.1. und 4.1 der Begründung: Die Festlegung als Mittelzentrum erfolgt im LEP und wird in den Regionalplan übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die redaktionelle Korrektur der Begründung erfolgte bereits vor der erneuten Offenlage.  <b>→ Die Punkte 1 bis 3 wurden im Rahmen der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 berücksichtigt (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</b></p>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b><u>Stellungnahme vom 04.06.2018</u></b> keine Bedenken Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg (EHK) ist der Standort Ziegelstraße Ergänzungsstandort für Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels sowie nicht zentrenrelevante Fachmärkte festgelegt. Der Standort ist mit dem Integrationsgebot vereinbar, da in Eilenburg in den zentralen Versorgungsbereichen keine entsprechenden Flächen für Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen und dafür der Ergänzungsstandort ausgewiesen wurde, der zu Kopplungseffekten mit der Innenstadt führen soll.</p>	Kenntnisnahme
<p>Aus den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Regionalplans Leipzig-West-sachsen 2017 – Entwurf für die Gesamtfortschreibung des RPWS 2018 ergeben sich folgende <u>Hinweise</u>: Bei Planungen und Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Risikobereich) sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen ... zu berücksichtigen. Es soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen können entsprechend der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) regelt, dass in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind und diese gem. § 4 Abs. ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.</p>	Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum B-Plan enthalten.
<p><b>T 4 Staatsbetrieb für Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen</b> vom 05.06.2018 Es befinden sich keine Raumbezugs- und Höhenfestpunkte im Gebiet.</p>	Kenntnisnahme

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<b>T 5 Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)</b> vom 29.06.2016 keine Einwände (keine Zuständigkeit)	Kenntnisnahme
<b>T 6 Landesamt (LA) für Archäologie</b> vom 23.06.2016 keine Einwände Hinweis auf Meldepflicht von Bodenfunden	Kenntnisnahme
<b>T 7 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie</b> vom 14.07.2016 keine Bedenken <u>Hinweise:</u> 1. Hinweis auf verstärkte Grundwasserführung während Tau- perioden und niederschlagsreichen Zeiten	Die Begründung wurde unter Punkt 5.2 ergänzt.
2. Erhöhte Radonkonzentrationen kaum möglich (max. Referenzwert 300 Bq/m <sup>3</sup> ), Beachtung der fachlichen Hinweise zum Radonschutz	Der entsprechende Hinweis wurde in die Begründung unter Punkt 2.7 übernommen.
2. Geologische Verhältnisse - vorliegende Baugrundgutachten sind der Abt. 10 des LfULG zu übergeben - Aus dem weiteren Umfeld des Plangebiets liegen vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. - Geologische Karten oder hydrogeologische Karte HÜK 200 können elektronisch abgefragt werden.	Kenntnisnahme
<b>T 8 IHK zu Leipzig</b> vom 18.07.2016 Befürwortung des B-Plans	Kenntnisnahme
<u>Hinweise:</u> 1. Betriebstypen-, Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzung soll für getrennte Baufelder erfolgen.	<b>siehe T 3 Punkt 2</b>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
3. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark zum Standort Ziegelstraße gelingt nur mit einer bestandsschutzwahrenden Festschreibung. Für die mittelfristig angestrebte neue Nutzungskonzeption außerhalb des Einzelhandels ist vorausschauend zu agieren.	Kenntnisnahme Eine entsprechende Festlegung erfolgte bereits mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg.
<p><b>Stellungnahme vom 07.06.2018</b></p> <p>1. Mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 0,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner im überwiegend kurzfristigen Bedarf ist die Stadt Eilenburg vergleichsweise sehr gut ausgestattet. Auch bei der gesamten Verkaufsfläche des Einzelhandels nimmt die Stadt Eilenburg mit 2,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner einen überdurchschnittlichen Wert ein. Ein umfassendes Nahversorgungsangebot bestätigt auch das von der Stadt Eilenburg beauftragte Gutachten. In der Begründung zum B-Plan und im Fachgutachten wird die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung sowie einem vorhandenen Versorgungsdefizit begründet. Dieses Defizit lässt sich quantitativ und qualitativ nicht begründen.</p>	<p>Nach den aktuellen Erhebungen von Dr. Lademann &amp; Partner (DLP) im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens von Januar 2018 beläuft sich das nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenangebot (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegartikel, Tiernahrung) in Eilenburg auf rd. 9.970 qm. Basis der Erhebungen stellten die Bestandszahlen gemäß HAFLIS dar, die durch DLP aktualisiert wurden. Daraus resultiert für Eilenburg eine durchschnittliche Verkaufsfläche von rd. 0,64 qm pro Einwohner. Der Wert ist damit zwar immer noch überdurchschnittlich, fällt aber tatsächlich geringer aus als von der IHK angenommen.</p> <p>Bei der Bewertung der Verkaufsflächendichte muss die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs berücksichtigt werden. Der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben der Stadt Eilenburg die Gemeinden Döberritzsch, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Dübau (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch). Bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte bei rd. 480 qm je Tausend Einwohner und damit unter dem Bundesschnitt von aktuell rd. 540 qm je Tausend Einwohner.</p> <p>Die Verkaufsflächenausstattung ist neben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Eilenburgs aber auch vor dem Hintergrund einer hohen Discounterausstattung zu relativieren. Sechs Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Penny 2xNetto und Norma) stehen einem Supermarkt (nah&amp;frisch) und einem kleinen Verbrauchermarkt (Rewe) gegenüber. Die Discounter kommen dabei auf einen Anteil von 75 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 81 % bezogen auf die Verkaufsfläche. Der Bundesschnitt beträgt 56 % bezogen auf die Anzahl der Betriebe und 37 % bezogen auf die Verkaufsfläche (vgl. EHI Retail Institute). Aus diesen Zahlen wird das immense Übergewicht der Discounter in Eilenburg deutlich, die für die relativ hohe Verkaufsflächenausstattung verantwortlich sind. Für das Segment der Vollsortimenter besteht also sehr wohl ein qualitatives Defizit, auf das die Planung reagiert. Dieses qualitative Defizit wird umso deutlich, wenn man die Verkaufsflächengrößen der beiden Nicht-Discounter anschaut. Der Supermarkt nah&amp;frisch weist eine Verkaufsfläche</p>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
--	-------------------------------------

	<p>von unter 800 qm auf. Der Rewe-Verbrauchermarkt bewegt sich unterhalb von 1.500 qm. Über einen großen Verbrauchermarkt mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche verfügt Eilenburg nicht, was angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht nur angemessen wäre, sondern zur adäquaten Ausübung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch notwendig ist. Denn seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Die Planung soll dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit in der Versorgungsstruktur auflösen.</p> <p>Es gibt unterschiedliche Betriebsformendefinitionen für den Lebensmitteleinzelhandel. Der Planung und dem dazugehörigen Gutachten liegt die weit verbreitete Betriebstypendefinition des Panelinstituts TradeDimensions (Nielsen Company) zu Grunde. Danach werden Betriebe bis 800 qm Verkaufsfläche als Supermärkte, Betriebe bis 1.500 qm als kleine Verbrauchermärkte, Betriebe bis 5.000 qm als große Verbrauchermärkte und Betriebe ab 5.000 qm als SB-Warenhäuser klassifiziert. Ein Flächenanteil von 10 % für aperiodische Randsortimente (ohne Nonfood- II) stellt dabei heutzutage eine übliche Größenordnung bei kleinen und großen Verbrauchermärkten dar. Wesentlich höhere Randsortimentsanteile weisen nur noch die SB-Warenhäuser (z.B. real, Marktkauf, Globus) auf, die ihre Randsortimentsanteile allerdings ebenfalls zunehmend zurückfahren.</p> <p>Die Beschränkung der aperiodischen Randsortimente (ohne Non-Food II) auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche soll sicherstellen, dass die innenstadtrelevanten Sortimente nur in einem begrenzten, betriebsformtypischen Rahmen angeboten werden können, um negative Auswirkungen auf die ZVB ausschließen zu können.</p> <p>Die Ansiedlung eines zweiten Verbrauchermarkts neben dem Rewe-Markt erscheint angesichts der Einwohnerzahl Eilenburgs und der mittelzentralen Versorgungsfunktion in jedem Falle angemessen. Lange Zeit gab es am Standort Schondorfer Mark ja auch bereits eine zweite große Betriebsform des Vollsortiments in Eilenburg, die sich jedoch in peripherer Stadtrandlage befand.</p> <p>Das Planvorhaben ist mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche mehr als doppelt so groß dimensioniert wie der bestehende Rewe-Markt mit knapp unter 1.500 qm Verkaufsfläche. Dementsprechend kann auch von einer deutlich stärkeren Sogkraft für das Planvorhaben ausgegangen werden, die eine signifikante Rücklenkung bisheriger Nachfrageabflüsse erwarten lässt. So wird der geplante Verbrauchermarkt den größten und anziehungsstärksten Lebensmittelbetrieb im gesamten Verflechtungsbereich darstellen. Der Rewe-Markt ist allein schon aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage, abseits der Verkehrsachsen, eher als ein örtlicher Nahversorger für das westliche Stadtgebiet von Eilenburg einzuordnen als ein Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlungskraft. Das Planvorhaben und der bestehende Rewe-</p>
--	--

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	Markt werden sich somit erheblich voneinander unterscheiden, so dass durch das Planvorhaben auch „neue Akzente gesetzt werden können“.
2. Die Beschränkung der Festsetzungen auf die Zulässigkeit von max. 10 % zentrenrelevanter Sortimente gem. „Eilenburger Liste“ innerhalb des Lebensmittel-Vollsortimenters lässt eher auf einen großen Supermarkt schließen als auf einen Verbrauchermarkt, bei dem die Flächenanteile im Non-food-Bereich bei über 20 % bis zu 50 % liegen.	Dem Gutachten liegt die Annahme zu Grunde, dass 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts auf Randsortimente entfallen. Dabei handelt es sich um Nonfood-II-Sortimente und damit typischerweise um zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Die Beschränkung auf 10 % für Non-food-II-Sortimente ist somit deckungsgleich mit einer Beschränkung von 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Für den Baumarkt trifft das Gutachten die Annahme, dass rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche auf Rand- und Beisortimente entfallen, Dabei handelt es sich um die Sortimente Fahrräder/Zubehör, Elektrobedarf (ohne Unterhaltungselektronik), Haus- und Heimtextilien, Hausrat/GPK und Spielwaren/Hobbybedarf, die nach der Sortimentsliste des kommunalen EHK allesamt als zentrenrelevant eingestuft sind. Die Beschränkung auf 12 % für Rand- und Bei-sortimente ist somit deckungsgleich mit einer Beschränkung von 12 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.
3. Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsauswirkungen aus rein wirtschaftlicher Sicht ist nicht ausreichend. Grundsätzlich lassen sich städtebauliche Folgewirkungen der geplanten Ansiedlung nicht ausschließlich mit der „Zumutbarkeitsschwelle“ von 10 % in Relation setzen. Standorte mit zwischen 7 und 10 % Umsatzumverteilungen müssen genauer hinsichtlich städtebaulicher Qualität/Atmosphäre, Qualität der Läden und des Straßenraumes, Handelsdichte, Bedeutung „betroffener Betriebe, Aspekte der Vorschädigung (Leerstand) betrachtet werden. Nicht zielführend ist auch der unterschiedliche Umgang mit den Nahversorgungslagen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens an der Ziegelstraße in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der Zentralen Versorgungsbereiche kann nicht ausgeschlossen werden.	Das Gutachten widmet sich den Auswirkungen des Vorhabens keinesfalls nur rein wirtschaftlich. Wie in der gutachterlichen Praxis üblich und von den Gerichten akzeptiert, wird mittels einer Auswirkungsanalyse der prospektive Umsatzrückgang an den betroffenen Standortlagen ermittelt. Die Umsatzumverteilungsquoten dienen als Orientierungswerte für die Frage, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen zu erwarten sind oder nicht. Hierfür bewerten die Gutachter auf Basis einer detaillierten Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage an den betroffenen Standorten, ob die absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in städtebaulich/versorgungsstrukturell relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung umschlagen können. Gerade der als nicht zielführend beschriebene unterschiedliche Umgang mit den Nahversorgungslagen belegt, dass keine pauschale Bewertung der Wirkungen vorgenommen, sondern fachlich fundiert und detailliert mit den Ausgangslagen an den jeweiligen Standorten auseinandergesetzt wurde. So wurde in Bezug auf die Nahversorgungslagen analysiert, welche Bedeutung diese für die verbrauchernahe Versorgung haben und ob es im Falle von vorhabeninduzierten Marktaustritten zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur kommen kann. In Bezug auf die Nahversorgungslage Gabelweg wurde festgestellt, dass eine Betriebsaufgabe aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Diese ist aber nur dann von Belang, wenn die verbrauchernahe Versorgung dadurch

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>beeinträchtigt werden würde. Genau dies ist aber nicht der Fall, da sich der fußläufige Einzugsbereich des Standorts Gabelweg fast komplett mit den fußläufigen Einzugsbereichen des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße (u.a. Norma) und der Nahversorgungslage Wurzener Platz (Netto) deckt. Diese Nahversorgungslagen würden die verbrauchernahe Versorgung sicherstellen. Die Lage am Gymnasium ändert an dieser fachgutachterlichen Einschätzung im Übrigen auch nichts. Das Gymnasium qualifiziert diese Lage nicht zu einem ZVB. Zudem sind sowohl Netto am Wurzener Platz als auch Norma im Nahversorgungszentrum Puschkinstraße vom Gymnasium fußläufig zu erreichen. Ein städtebaulicher Belang ist hier also nicht zu erkennen – die Wirkungen auf diesen Standort sind also rein wettbewerblicher Natur. Das Baurecht kennt jedoch keinen einzelbetrieblichen Wettbewerbschutz.</p> <p>Anders verhält es sich bei den Nahversorgungslagen Nordring (Netto) und Kranoldstraße (Penny). Eine Betriebsaufgabe eines dieser Betriebe würde die wohnortnahe Grundversorgung beeinträchtigen, da die in diesen Bereichen lebenden Verbraucher keine fußläufig erreichbaren Einkaufsalternativen haben. Würden die Wirkungen an diesen Nahversorgungslagen ebenfalls auf einem Niveau von 11 % liegen und Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden können, hätten die Gutachter das Planvorhaben als nicht verträglich beurteilt. Stattdessen bewegen sich die Umverteilungsquoten an diesen Lagen jedoch unter 9 %. Damit werden die Umsatzrückgänge zwar immer noch deutlich spürbar sein, lassen aus der Sicht der Gutachter aber keine Betriebsgefährdungen erwarten. Zum einen stehen die hier ansässigen Lebensmitteldiscounter weniger stark im Wettbewerb mit dem geplanten Verbrauchermarkt als die typgleichen/typähnlichen Super- und Verbrauchermärkte (Rewe, nah&amp;frisch). Zum anderen profitieren beide Betriebe von der hohen Einwohnerdichte im Nahumfeld und der räumlichen Nähe zur Innenstadt. Insbesondere der Netto-Discounter am Nordring ist mit einer Verkaufsfläche von über 1.300 qm zudem sehr groß dimensioniert und modern und leistungsfähig aufgestellt.</p> <p>Der Gutachter kann lediglich für eine zeitgleiche Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus für das Planvorhaben an der Ziegelstraße ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche nicht ausschließen. Die alleinige Umsetzung des Planvorhabens an der Ziegelstraße wird dagegen als verträglich eingeschätzt.</p>
4. Mit der Ausweisung des SOH am Standort „Ziegelstraße“ soll eine Verlagerung der Einzelhandelsentwicklung vom Stadtrand weg in eine zentralere Lage ermöglicht werden.	

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalte der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Die Versorgungsfunktion ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll zukünftig an diesem Standort gebündelt werden. Die Lagegunst wird seitens des Stadt Eilenburg durch seine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt begründet (stadtstrukturelle Integration). Tatsächlich liegt der Standort in der geografischen Mitte der Stadt und soll als Scharnier zwischen Eilenburg-Berg und Eilenburg-Ost entwickelt werden. Auch das Einzelhandelskonzept des Stadt Eilenburg würdigt den Standort als den für Einzelhandelsfunktionen städtebaulich günstigeren Standort. Diese Wertung kann auch seitens der IHK zu Leipzig getroffen werden. Allerdings werden keine signifikanten Kopplungseffekte des Standortes „Ziegelstraße“ mit der Innenstadt, die sich 1.000 Metern entfernt, getrennt durch die Mulde befindet. Sicher ist davon auszugehen, dass Kunden vom Standort „Ziegelstraße“ die Innenstadt noch durchfahren und evtl. auch noch weitere Käufe tätigen. Da die Entfernung zur Innenstadt wahrscheinlich fast ausschließlich motorisiert zurückgelegt wird, sind Synergieeffekte nicht in dem vom Gutachter angenommenen Maßstab zu erwarten. Noch dazu kommt, dass der Einkauf mit Waren des täglichen Bedarfs u. a. aufgrund leicht verderblicher Waren nicht dazu geeignet ist, anschließende Besorgungen - mit längeren Wegen - zu tätigen.</p>	<p>Eine fußläufige Verbindung zwischen Planstandort Ziegelstraße und der Innenstadt wird sich aufgrund der räumlichen Entfernung nicht herausbilden. Dennoch ist von Kopplungseffekten von Autokunden auszugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist das Ziel verbunden, die überörtliche Kundenansprache Eilenburgs gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu erhöhen. Am Planstandort werden z.T. auch Kunden einkaufen, die derzeit nicht in Eilenburg einkaufen. Gerade für die Umlandkunden ist die räumliche Entfernung zwischen Ziegelstraße und Innenstadt so gering, dass hier von Kopplungseffekten ausgegangen werden kann. Denn wenn der Fahrweg nach Eilenburg sowieso schon zurückgelegt worden ist, bietet es sich erst recht an, den Lebensmitteleinkauf in der Ziegelstraße mit weiteren Besorgungen in der Eilenburger Innenstadt zu koppeln. Sicherlich sind dem aufgrund der leicht verderblichen Waren Grenzen gesetzt, aber die Innenstadt von Eilenburg ist auch nicht so groß, dass ein anschließender Innenstadtbesuch nicht möglich wäre. Ferner wäre es auch möglich, erst die Innenstadt zu besuchen und dann den Lebensmitteleinkauf in der Ziegelstraße vorzunehmen. Jedenfalls bestehen allein darüber gute Chancen auf Kopplungseffekte, weil die Ziegelstraße direkt in die Torgauer Straße / Leipziger Straße übergeht und die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangsläufig die Innenstadt durchfahren, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen. Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe, Baumarkt) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht. Am Standort Ziegelstraße wird es hingegen keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben, so dass sich beide Standort ergänzen und nicht duplizieren, was den Kundenaustausch fördert.</p>
<p>5. Bei Umsetzung des B-Plans sind städtebauliche Auswirkungen auch gutachterseitig nicht auszuschließen. Es ist mit einer Verschärfung des Standortwettbewerbs zu rechnen, die Standortqualitäten in Eilenburg werden neu definiert, einschließlich positiver und negativer Effekte. Mit der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) sollte diese Ansiedlung weiter positiv begleitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Entsprechend der Leitlinie 5 des EHK wurde bezüglich der städtebaulichen Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ zum Ergänzungsstandort Ziegelstraße bereits das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ (Beschluss Nr. 96/2017 vom 06.11.2017) eingeleitet und am 05.02.2018 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark (Beschluss Nr. 5/2018) gefasst.</p>
<p><b>T 9 Polizeidirektion Westsachsen</b> vom 29.06.2016 Zustimmung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b>T 10 AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 01.07.2016 Öffentliche abwassertechnische Erschließung ist gesichert. Es gibt zwei Anschlussmöglichkeiten, entweder im Bereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ (Trennsystem) oder am nördlichen Bereich des Plangebiets (Mischsystem). In beiden Fällen ist allerdings eine Begrenzung der Einleitmenge für Niederschlagswasser erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
<p><b><u>Stellungnahme vom 01.06.2018</u></b> <u>1. Regenwasser</u> Entsorgung kann über das im Gewerbe- und Industriegebiet vorhandenen Regenwassernetz erfolgen. Größtmögliche Einleitung ist in den Schacht R12 möglich. Es erfolgt eine Begrenzung der Einleitmenge auf 20 l/s. Bei Nutzung dieser Variante muss der AZV mit dem Straßenbaulastträger die Benutzung und Verlegung der Anschlussleitungen in der Kreisstraße klären. Das anfallende unbelastete Regenwasser sollte auf den Grundstücken zumindest teilweise genutzt werden (Dachbegrünung, Feuchtbiotop o.ä.). Notwendigkeit von Messeinrichtungen, wenn Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll.</p>	Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum B-Plan bereits enthalten. Zur geregelten Einleitung der Niederschlagswässer ist die Rückhaltung über ein in der öffentlichen Grünfläche anzulegendes Regenrückhaltebecken vorgesehen.
<p><u>2. Schmutzwasser</u> Entsorgung ist ebenfalls über Leitungsnetz in GE/GI „Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“ möglich.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>T 11 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen</b> vom 21.06.2016 1. Trinkwasserversorgung über vorhandenes Netz möglich.</p>	Kenntnisnahme
2. Für den Nachweis der Löschwasserversorgung ist eine Ausflussmessung erforderlich.	Im Ergebnis der Ausflussmessung wurde festgestellt, dass die durch das Trinkwassernetz bereitgestellte Wassermenge für die Löschwasserversorgung ausreichend ist. <b>→ Die Überarbeitung der Begründung erfolgte vor der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<u>Stellungnahme vom 07.06.2018</u> Keine Einwände	Kenntnisnahme
<b>T 12 Mitnetz Strom mbH</b> vom 23.06.2016 keine Bedenken <u>1. Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u> Baugebiet tangiert Baumaßnahme der Mitnetz Strom GmbH, geplante Trassen und Standorte mit Schutzstreifen sind in den B-Plan zu übernehmen.	Die bereits umverlegte, nördlich gelegene Trasse befindet sich im öffentlichen Bereich.
<u>2. Fernmeldeanlagen</u> Im Baugebiet befinden sich Gemeinschafts-FM-Ka-belanlagen der enviaM und envia TEL GmbH. Planung sollte so an vorhandene Anlagen der envia-Gruppe angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Unumgängliche Umverlegungen sind abzustimmen.	Der Hinweis ist in der Begründung bereits enthalten.
3. Im Bereich befinden sich keine 110 kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG in Bestand und Planung.	Kenntnisnahme
<b>T 13 GDM Com Gesellschaft für Dokumentation und Kommunikation</b> vom 28.06.2016 1. Durch die Planung werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gas-transport GmbH Leipzig (ONTRAS) und der VNG Gasspeicher GmbH Leipzig (VGS) berührt.	Kenntnisnahme
2. Verbundnetz Gas AG (VNG) ist an der Entwurfsplanung zum landschaftspflegerischen Begleitplan zu beteiligen.	Zum vorliegenden B-Plan gibt es keinen landschaftspflegerischen Begleitplan.
<b>T 14 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro)</b> vom 18.07.2016 keine Einwände Im nördlichen und südlichen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen (Elt) der Stadtwerke.	Kenntnisnahme Leitungen werden nicht beeinträchtigt.

**Anlage 1 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<b>T 15 Deutsche Telekom GmbH</b> vom 21.06.2016 Keine Einwände Telekommunikationsanlagen befinden sich nur am südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs innerhalb des nichtüberbaubaren Bereichs	Kenntnisnahme
<b>T 16 Landestalsperrenverwaltung Sachsen</b> vom 23.06.2016 Der B-Plan ist dahingehend zu ändern, dass der Deichverteidigungsweg und somit das gesamte Flurstück 126/59 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg außerhalb des Geltungsbereichs liegt.	Der B-Plan-Entwurf wurde entsprechend überarbeitet.  <b>→ Die Berücksichtigung des Einwandes erfolgte vor der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).
<u>Stellungnahme vom 15.05.2018:</u> Die Forderung aus der Stellungnahme vom 23.06.2016 wurde erfüllt.	Kenntnisnahme

**Anlage 2 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<b>G 1 Große Kreisstadt Delitzsch</b> vom 21.06.2016 Hinweis: Der Einzugsbereich des Mittelzentrums (MZ) Delitzsch darf nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im weiteren B-Plan-Verfahren geprüft.
<u>Stellungnahme vom 01.06.2018</u> Verweis auf Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots gemäß Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 ; Mittelzentrum Delitzsch darf nicht beeinträchtigt werden	Durch das Fachgutachten von Dr. Lademann & Partner (DLP) wird klargestellt, dass eine Beeinträchtigung des Mittelzentrums Delitzsch nicht zu erwarten ist, dem Beeinträchtigungsverbot somit entsprochen wird.
<b>G 2 Große Kreisstadt Wurzen</b> vom 01.07.2016 Versorgungsfunktion der Stadt Wurzen könnte durch 7.000 m <sup>2</sup> großen Baumarkt berührt sein, Forderung nach gutachterlicher Abklärung. Die Aussage, dass der Standort „Schondorfer Mark“ keine städtebauliche Entwicklung erfahren soll, ist nicht ausreichend. Es sind Vorschläge zum zukünftigen planungsrechtlichen Umgang zu bringen. Beide Standorte (Ziegelstraße und Schondorfer Mark) haben Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Wurzen.	Durch das Fachgutachten von Dr. Lademann & Partner (DLP) wird klargestellt, dass eine Beeinträchtigung der Stadt Wurzen nicht zu erwarten ist, dem Beeinträchtigungsverbot somit entsprochen wird.
<u>Stellungnahme vom 07.05.2018</u> Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
<b>G 3 Gemeinde Doberschütz</b> vom 22.06.2016 Ein weiterer Bebauungsplan für einen Lebensmittelvollsortimenter ist ergänzend zum VEP „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ nicht gerechtfertigt.	<b>siehe T 2</b>
<u>Stellungnahme vom 07.06.2018</u> Mit der Planung von ca. 11.000 m <sup>2</sup> neuer Verkaufsfläche am Standort Ziegelstraße zuzüglich ca. 15.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Schondorfer Mark besteht eine erhebliche Überkapazität für ein Mittelzentrum.	Kenntnisnahme Im Fachgutachten von DLP wurden die Auswirkungen untersucht, wenn sich <u>beide Vorhaben</u> parallel ansiedeln würden. Obwohl davon ausgegangen werden kann, dass dies aus Tragfähigkeitsgründen nicht passieren wird, wurde eine kumulierte Betrachtung der Auswirkungen vorgenommen. Bei Umsatzrückgängen von bis zu 30 % sind Funktionsstörungen der verbrauchernahen Grundversorgung im Umland und in Eilenburg sowie der ZVB zu er-

**Anlage 2 zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/5**

<b>Nachbargemeinden Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	warten und würde auch den Versorgungsrahmen eines Mittelzentrums sprengen. Damit würde dem <a href="#">Beeinträchtigungsverbot</a> nicht entsprechen.
<b>G 4 Gemeinde Thallwitz</b> vom 20.06.2016 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme
<b>G 5 Gemeinde Schönwölkau</b> vom 20.06.2016 Belange nicht berührt	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>B1 Eigentümerin des Grundstücks Schondorfer Mark 1</b> (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) <b>vom 11.07.2016</b></p> <p>1. Fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung → Unterzeichnung des Bekanntmachungstextes erfolgte vor der Beschlussfassung. Angaben zur Art der umweltbezogenen Stellungnahmen fehlen.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wiederholt und damit auch die öffentliche Bekanntmachung.</p>
<p>2. Einwände gegenüber unzulässiger vorhabenunabhängiger Kontingentierung (BVG Urteil vom 03.04.2008).</p>	<p>Planunterlagen wurden vor der erneuten Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018) überarbeitet.</p>
<p>3. Anregung auf Planung zu verzichten, da auf eigenem Grundstück Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aktiviert werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>B 1 Eigentümerin des Grundstücks Schondorfer Mark</b> (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) vom 07.06.2018</p> <p>1. Hinweis auf Antragsbefugnis auf ein Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann auch für Grundstückseigentümer bestehen, die ... belastenden Einwirkungen der durch den B-Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Der Bebauungsplan verstößt bereits gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.</p> <p>Ziel 5.1.1 des Regionalplan Westsachsen (RPWS 2008): Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden. Bei dem B-Plan „SOH Ziegelstraße“ handelt es sich um eine „unverbaute Fläche im Sinne des vorgenannten Ziel der Raumordnung“. Bauplanungsrechtlich ist dieser Bereich völlig unzweifelhaft als Außenbereich zu qualifizieren. ... Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Festsetzung eines Sondergebietes setzen somit voraus, dass dies „unabdingbar“ ist. Diese Voraussetzung ist jedoch nicht gegeben. Auf dem Grundstück „An der Schondorfer Mark 1“ wird nun-</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich auf einer Brachfläche im Außenbereich. Mit der Überplanung des Vorhabenareals werden jedoch keine unverbauten Landschaftsteile in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich um eine Revitalisierung von ehemals überbauten Bereichen einer Industriebrache (Kraftwerk und Kohlebunker des ehemaligen ECW). Zudem befindet sich die Fläche in der geografischen Mitte der Stadt, direkt an der Hauptverkehrsachse der Kreisstraße K 7442, die die Stadtteile verbindet, gelegen. Die Planung trägt also zur Nachverdichtung bei sowie zur Schaffung einer kompakten, ressourcenschonenden Siedlungsstruktur.</p> <p>Die erneute Etablierung eines SB-Warenhauses (seit August 2014 im Leerstand) des Standorts Schondorfer Mark entspricht diesem Ziel nicht. Es handelt sich dabei um einen am Stadtrand gelegenen Standort. Durch seine randstädtische Lage ist der Standort im Gegensatz zum Plangebiet an der Ziegelstraße auch nicht von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Die Planung hat nicht nur die Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags zum Ziel, sondern auch die Schaffung eines neuen Versorgungsstandorts nahe der</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>mehr wieder eine Nutzung der Bestandsimmobilie als Lebensmittelvollsortimentermarkt durch die Firma Rewe erfolgen, mit den insoweit erforderlichen Baumaßnahmen wurde bereits begonnen. Außerdem wird an diesem Standort bereits ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb (Apollo-Optik-Fachgeschäft) betrieben. Der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Versorgungsauftrag wäre somit durch diesen Markt oder das SB-Warenhaus und wird im Übrigen hinsichtlich des Sortiments Bau- und Gartenmarkt durch den existierenden Bau- und Gartenmarkt bereits erfüllt. Es ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, warum dies im Bereich des „Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße“ zu erfolgen hat und nicht im Bereich Schondorfer Mark 1. Bei beiden Bereichen handelt es sich nicht um einen ZVB.</p>	<p>Innenstadt und damit in einer für alle Einwohner und Umlandkunden gut erreichbaren Lage. Der Standort Ziegelstraße wird dem Integrationsgebot jedenfalls deutlich eher gerecht als der Standort Schondorfer Mark. Die angestrebte Funktionsverlagerung vom Rand in die Mitte der Stadt stellt insofern einen beträchtlichen städtebaulichen Grund für das Planvorhaben dar.</p>
<p>3. Ebenso besteht ein Verstoß gegen das <u>Beeinträchtigungsverbot</u>. Bei der diesbezüglichen Bewertung sind zwingend die Auswirkungen beider Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen. Eine andere Betrachtung scheidet aus, weil die Einzelhandelsimmobilie an der Schondorfer Mark nicht nur über Bestandsschutz verfügt, sondern die Einzelhandelsnutzung konkret nunmehr (erneut) ausgeübt wird. Betrachtet man jedoch die Auswirkungen beider Einzelhandelsbetriebe kann eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der ZVB bzw. der wohnortnahen Versorgung nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungenanalyse der GMA vom 17.05.2018 wird vollumfänglich zum Gegenstand vorliegender Stellungnahme.</p>	<p>Das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde per Beschluss am 6. November 2017 eingeleitet. Außerdem wurde die Aufstellung eines B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark im Dezember 2017 beschlossen. Darüber wird planungsrechtlich sichergestellt, dass über die bereits erteilten Baugenehmigungen hinaus eine Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs am Standort Schondorfer Mark künftig nicht mehr möglich sein wird. Faktisch wird weder heute noch zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung oder des Aufstellungsbeschlusses eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung am Standort Schondorfer Mark ausgeübt. Insofern ist das im Verträglichkeitsgutachten unter Szenario 1 (Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße ohne Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark) relevante Ergebnis maßgeblich, nach dem ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden kann. Die Nachnutzung am Standort Schondorfer Mark durch Rewe erscheint auch unrealistisch, da Rewe bereits einen Verbrauchermarkt in Eilenburg betreibt, der obendrein erweitert werden soll und nach unserer Kenntnis auch kein SB-Warenhaus betreibt (nur hierfür besteht Bestandsschutz!) Auf die Auswirkungenanalyse der GMA wird gesondert eingegangen.</p>
<p>4. Soweit sich der B-Plan für die Festsetzung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf das Gutachten „Die Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort</p>	<p>Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich in zentraler und von allen Stadtteilen aus gut erreichbarer Lage ein großer Verbrauchermarkt ansiedeln kann. Seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>- Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße“ stützt, fehlt insoweit die städtebauliche Begründung, weil in der bisherigen Form dieses Gutachten nicht ausreichend ist. Es wird die gutachterliche Stellungnahme der CIMA vom 31.05.2018 übergeben, die Bestandteil der Stellungnahme ist. Auch die bereits genannte GMA-Plausibilitätsprüfung zieht die diesbezüglichen Annahmen des Lademann-Gutachtens vom 25.05.2018 in Zweifel.</p>	<p>Mark verfügt die Stadt über keinen großen Lebensmittelmarkt mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Infolgedessen ist die örtliche und überörtliche Kundenbindung Eilenburgs zurückgegangen. Um die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt abzusichern und das Nahversorgungsangebot in qualitativer Hinsicht für die Bevölkerung zu verbessern, soll daher am Planstandort ein großer Verbrauchermarkt angesiedelt werden. Damit verbunden ist eine Funktionsverlagerung des mittelzentralen Versorgungsangebots vom peripher am Stadtrand gelegenen Standort Schondorfer Mark in die Nähe des Stadtzentrums von Eilenburg. Die Planung verfolgt demnach ein klares städtebauliches Ziel und keine fiskalischen Interessen. Dem § 1 Abs. 3 BauGB wird entsprochen. Mit der Etablierung des großen Verbrauchermarktes kann entgegen einem SB-Warenhauses zur Stärkung der Innenstadt beigetragen werden.</p>
<p>5. Bei den unter Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes festgesetzten Nutzungsarten handelt es sich um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 03.04.2008 entschieden, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung der zulässigen Verkaufsflächen in einem B-Plan unwirksam ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies damit begründet, dass hiermit das Tor geöffnet werde für ein sogenanntes „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und eine derartige Festsetzung die Möglichkeit einschließt, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN3.07, BVerwGE 131, 86; BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, BauR 2013, 1812; OVG Münster ...</p>	<p>Der Hinweis wurde bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs vor der erneuten Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018) berücksichtigt → SOH 1 und SOH 2</p>
<p>6. Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der B-Plan Höhenfestsetzungen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die „Ziegelstraße“. Als Satzung muss der B-Plan den Anforderungen an die Bestimmtheit eines Gesetzes genügen. Enthält der B-Plan verschiedene Höhenfestsetzungen, die sich auf einen unteren Bezugspunkt beziehen, der nicht unveränderbar ist (z. B.</p>	<p>Im B-Plan wurde als unterer Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Ziegelstraße festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die mittlere Bestandsstraßenhöhe von 101,0 m über DHHN 92 festgesetzt, das bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 113,0 m über DHHN 92 wäre zulässig. Mit der Festsetzung, dass als maximale Höhe der Hauptgebäude 12 m bzw. der Nebenanlagen 20 m zulässig ist, wurde auch der obere Bezugspunkt klar und ausreichend definiert. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass dies der höchste Punkt der Gebäude ist (Firsthöhe beim Satteldach bzw. beim Flachdach der höchste Punkt</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Höhe über N.N.), muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser untere Bezugspunkt entweder im B-Plan oder zumindest durch mit Zugehörigkeitsvermerk zum B-Plan versehenen Plänen (Achsenplan, Längsschnitte, Querschnitte) konkret festgelegt sein. vgl. OVG Münster, Beschluss vom 21.09.2005, Az.: 10 B 9/05. NE, BRS 69 Nr. 26; OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017, Az.: 7 D 71/15.NE, BauR 2017, 842; OVG Münster, Urteil vom 08.03.2017, Az.: 10 D 6/16.NE, juris;</p> <p>Die Unwirksamkeit einer Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe führt nicht nur zur Unwirksamkeit der diesbezüglichen Festsetzung, sondern zur Unwirksamkeit des B-Plans insgesamt. OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017, Az.: 7 D 71/15.NE, BauR 2017, 842.</p> <p>Im Hinblick auf diese Rechtsprechung ist der B-Plan in der vorliegenden Fassung unwirksam. Ausweislich der B-Plan-Begründung und der Festsetzungen ist ein Ausbau der bestehenden Ziegelstraße (insbesondere zu einem Kreisverkehr) beabsichtigt. Hierbei werden sich zwangsläufig veränderte Höhenpunkte der Ziegelstraße ergeben. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, welche Höhenlage die Ziegelstraße im Endausbau haben wird. Dies führt im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung zu einer Unwirksamkeit des B-Plans.</p>	<p>des geeigneten Daches bzw. die Gebäudeoberkante).</p>
<p><b>B 2 Einzelhandelsunternehmen</b> (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) <b>vom 15.07.2016</b></p> <p>1. Fehlerhafte öffentliche Bekanntmachung: Unterzeichnung des Bekanntmachungstextes erfolgte vor der Beschlussfassung. Angaben, welcher Art die umweltbezogenen Stellungnahmen sind, fehlen.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wiederholt und damit auch die öffentliche Bekanntmachung.</p>
<p>2. Städtebauliches Erfordernis der Planung ist nicht erkennbar. Planung entspricht nicht dem Ausschreibungstext (z.B. Tankstelle). Investor wird somit gegenüber „unterlegenen“ Ausschreibungsteilnehmern bevorteilt.</p>	<p>In der Begründung zum B-Plan ist die städtebauliche Zielstellung der Planung umfassend dargestellt (siehe auch B 1 Punkt 4). Auf die Festsetzung einer Tankstelle wurde im weiteren Planungsverlauf verzichtet.  <b>→ Die Überarbeitung der Unterlagen erfolgte bereits vor der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>3. Standort tritt in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen. Eine direkte Wettbewerbsbeziehung zum NVZ Grenzstraße ist zu erwarten.</p> <p>4. Standort ist nicht städtebaulich integriert.</p> <p>5. Durch Ansiedlung von EDEKA werden Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 19 bis 20 % erwartet, bei Standort Schondorfer Mark <u>und</u> EDEKA 33 bis 34 % in schützenswerten Lagen.</p> <p>Insbesondere das NVZ „Grenzstraße“ ist nachteilig betroffen. (Umsatzeinbußen von 22 bis 23 %). Dies führt trotz geplanter Erweiterung zur Unwirtschaftlichkeit des REWE- Marktbetriebs und folglich zur Gefährdung des Fortbestands des Zentralen Versorgungsbereichs. Zuzüglich Schondorfer Mark ist von 38 % auszugehen.</p> <p>6. Die Festlegung passiver Bestandsschutz für Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept (EHK) ist nicht richtig, da es den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gibt. Außerdem liegt eine Baugenehmigung für Kaufland vor. An der konsequenten bauleitplanerischen Umsetzung des EHK fehlt es schon deshalb, weil der VEP fortbestehen soll.</p> <p>7. Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Betrachtung erfolgte im Rahmen des Fachgutachtens Dr. Lademann &amp; Partner (DLP)</p>
<p>8. Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärm fehlt. Da Immissionsorte bereits festgelegt wurden, ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.</p>	<p>Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.</p>
<p>9. Die baugebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht gedeckt. Es fehlt der erforderliche Bezug auf das einzelne Baugrundstück.</p>	<p>Der Hinweis wurde bei der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs vor der erneuten Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018) berücksichtigt → SOH 1 und SOH 2.</p>
<p>10. Eine baugebietsbezogene Festsetzung der Grundfläche ist analog der baugebietsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung nicht zulässig. Ohne Objekt- und Raumbezug kann sich im Baugebiet nur ein</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Für jede Nutzung wurde je ein Baufeld festgesetzt, in dem jeweils ein Vorhaben zulässig sein soll. Für jeden Einzelhandelsbetrieb wurden Verkaufsflächenbegrenzungen und Regelungen zur maximalen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage der „Eilenburger Liste“ vorgenommen.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Handelsbetrieb ansiedeln. Dies ist keine zulässige Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO dar.	Es wurde außerdem die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (Doppelfestsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche ist nicht zulässig) ersatzlos gestrichen. Die Textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 1.1.1 geändert. (siehe auch T 2 Punkt 3)
<p><b>B 2 Einzelhandelsunternehmen</b> (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) vom 06.06.2018:</p> <p>1. Da auf der homepage der Umweltbericht sowie die Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten nicht eingestellt waren, ist dies nach § 4a Abs. 4 BauGB verfahrensfehlerhaft.</p>	<p>Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, das bereits am 04.05.2015 eingeleitet wurde, ist es nach den Übergangsvorschriften der BauGB-Novellierung (§ 245 c BauGB) nicht erforderlich, die öffentlich ausliegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte ortsüblich (Bekanntmachungssatzung der Stadt Eilenburg) durch Aushang im Bürgerbüro. Dort waren die auszulegenden Unterlagen vollständig einzusehen.</p> <p>Mit Wiederholung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB erübrigt sich der Einwand. Alle relevanten Planungsunterlagen sind dann vollständig im Internet einsehbar.</p>
<p>2. Die öffentliche Bekanntmachung ist fehlerhaft, Angaben zur Art der umweltbezogenen Stellungnahmen fehlen und damit konnte keine erforderliche Anstoßwirkung entfaltet werden. Aus in Punkt 1 und 2 genannten Gründen ist es verfehlt, nun nicht erst eine ordnungsgemäße, den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB genügende öffentliche Auslegung durchzuführen.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird wiederholt und damit auch die öffentliche Bekanntmachung.</p>
<p>3. Durch die Änderung und Ergänzung des B-Plan-Entwurfes werden die Grundzüge der Planung berührt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist eine beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.</p>	<p>Es wurde im Vorfeld der erneuten öffentlichen Auslegung davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt waren. Mit der Änderung des Geltungsbereichs wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wiederholt. Damit erübrigt sich der Einwand.</p>
<p>4. Städtebauliches Erfordernis ist für den B-Plan nicht erkennbar.</p>	<p>Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich in zentraler und von allen Stadtteilen aus gut erreichbarer Lage ein großer Verbrauchermarkt ansiedeln kann. Seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark verfügt die Stadt über keinen großen Lebensmittelmarkt mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Infolgedessen ist die örtliche und überörtliche Kundenbindung Eilenburgs zurückgegangen. Um die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt abzusichern und das Nahversorgungsangebot in qualitativer Hinsicht für die Bevölkerung zu verbessern, soll daher am Planstandort ein großer Verbrauchermarkt angesiedelt werden. Damit verbunden ist eine Funktionsverlagerung des mittelzentralen Versorgungsangebots vom peripher am</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Stadtrand gelegenen Standort Schondorfer Mark in die Nähe des Stadtzentrums von Eilenburg. Mit der Nichtwiederbelebung des SB-Warenhauses-Standortes erfolgt eine Stärkung der Innenstadtfunktionalität. Die Planung verfolgt demnach ein klares städtebauliches Ziel und keine fiskalischen Interessen. Dem § 1 Abs. 3 BauGB wird entsprochen.</p>
<p>5. B-Plan ist nicht an Ziele der Raumordnung angepasst. Verstoß gegen Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot. Raumordnungsverfahren ist erforderlich.</p>	<p>Der Vorhabenstandort liegt weder in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) noch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP Sachsen 2013. Er befindet sich allerdings in der geografischen Mitte Eilenburgs und damit in einer sehr zentralen Lage innerhalb des Kernstadtgebiets. Der Standort Ziegelstraße stellt allerdings keinen klassischen zentralen Versorgungsbereich dar und ist auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert. Die Standortbegründung leitet sich aber aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, Eilenburg-Mitte/Berg), die durch die Ziegelstraße (Kreisstraße mit optimaler ÖPNV-Anbindung) miteinander verbunden sind. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von beiden Stadtteilen aus gut erreicht werden kann. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernehmen kann, ermöglichen würde.</p> <p>Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungsstandort (Schondorfer Mark) in die Nähe des Stadtzentrums vor, was im Sinne des <u>Integrationsgebots</u> ist. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung entspricht auch dem <u>Kongruenzgebot</u>. So erstreckt sich das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens 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. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch ein Verstoß gegen das <u>Beeinträchtigungsverbot</u> kann ausgeschlossen werden, sofern der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	wird. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in städtebauliche/-raumordnerische und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung können ausgeschlossen werden.
6. Im Zusammenhang mit dem Hinweis zu Vorbehaltsgebieten „Vorbeugender Hochwasserschutz“ fehlen konkrete Hinweise zu den dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen. Es gehen Retentionsflächen bei Hochwasserereignissen verloren.	In der Begründung zum B-Plan wird in ausreichendem Maß auf den Sachverhalt eingegangen, auf Abstimmungen mit den zuständigen Behörden Landesdirektion Sachsen, Regionaler Planungsverband und Landratsamt Nordsachsen wird verwiesen. Der Hinweis auf Hochwasserschutzfibel und damit auf hochwasserangepasstes Bauen für den Extremfall wird hingewiesen.
7. Es ist städtebaulich verfehlt und nicht abwägungsfehlerfrei möglich, an dem peripheren und vor allem autoaffinem Standort Ziegelstraße vorrangig zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, obwohl entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHK) 2015 vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerung und mit bestenfalls stagnierender Nachfrage eine Zergliederung in einzelne Einzelhandelslagen vermieden werden soll. Das EHK empfiehlt, die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) Hauptzentrum sowie die Nahversorgungszentren (NVZ) Puschkinstraße und Grenzstraße zu erhalten und zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung konterkariert gerade diese Absichten. Es ist nicht abwägungsfehlerfrei möglich, neben dem bestehenden Sondergebiet „Schondorfer Mark“, für das das Baurecht fortbesteht, den neuen Ergänzungsstandort an der Ziegelstraße zu entwickeln.	Wie bereits unter Punkt 5 genannt, liegt der Planstandort nicht peripher, sondern befindet sich in der geografischen Mitte und ist von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Das EHK wurde 2015 erarbeitet. Bis 2014 waren die Einwohnerzahlen in Eilenburg rückläufig. Seitdem sind die Einwohnerzahlen, bedingt durch den außergewöhnlichen Zuwachs im 25 km entfernt gelegenen Oberzentrum, der „Schwarmstadt“ Leipzig, wieder gestiegen (von 2016 auf 2017 um 270 Personen), was einem Wachstum von rd. 1,7 % entspricht) und somit auch das Nachfragepotenzial. Zu diesem Ergebnis trägt auch die groß angelegte Wohnstandort-Kampagne „Lieblingsstadt Eilenburg – das Beste an Leipzig“ bei. Erst kürzlich wurde z.B. mit der Erschließung neuer Wohngebiete begonnen. Es kann also künftig von steigenden Einwohnerzahlen und wachsender Nachfrage ausgegangen werden, wodurch sich letztendlich auch zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung ableiten lassen. Als eines der wesentlichen Leitziele des EHK (Seite 43) wird die stadt-räumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung genannt. Explizit wird dazu ausgeführt, dass die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen, bietet. Der Planstandort wird im EHK als Ergänzungsstandort zu den ZVB und den Nahversorgungsanlagen (NVL) eingestuft. Dieser Ergänzungsstandort soll Versorgungsfunktionen übernehmen, die in den ZVB nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den ZVB zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg insgesamt und somit zu einer Stärkung der Zentralität beitragen. Die Planung an der Ziegelstraße stellt also eine funktionale Ergänzung und keine Duplizierung des Angebots in den ZVB dar. Im EHK heißt es, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in über-

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich) führt. Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort. Daher wird die Funktionsverlagerung der bisher am Standort Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet angestrebt. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Ergänzungsstandort Ziegelstraße in Stadtzentrumsnähe gebündelt werden.</p> <p>Ein Widerspruch zwischen den Zielen, einerseits die ZVB zu erhalten und zu entwickeln andererseits den Ergänzungsstandort Ziegelstraße als wichtigen Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen zu etablieren, besteht somit nicht. Die aktuelle Planung entspricht somit den Zielen des EHK und konterkariert diese nicht.</p>
<p>8. Das dem B-Plan zugrundeliegende Gutachten des Büros Lademann &amp; Partner (DLP) vom Januar 2018 ist gemäß Plausibilitätsprüfung durch das Büro GMA vom 25.05.2018 nicht tragfähig.</p> <p>Aufgrund befürchteter höherer Umsatzumverteilungen außerhalb von Eilenburg werden das raumordnerische Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im Sinne einer Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungssystems verletzt.</p>	<p>(Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der IHK zu Leipzig, T 8 Punkt 3, Seiten 14 - 16 des Abwägungsprotokolls)</p> <p>Trotz der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendichte fließt derzeit ein beträchtlicher Teil der Kaufkraft aus Eilenburg und dem Verflechtungsbereich an umliegende Einzelhandelsstandorte ab, da es aktuell keinen großen Verbrauchermarkt im Stadtgebiet gibt, der die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs ausfüllt. Die Kaufkraft, die in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark durch das SB-Warenhauses gebunden wurde, wurde nicht vollständig auf die Bestandsbetriebe in Eilenburg verteilt, da es keinen unmittelbar vergleichbaren Anbieter gibt. Signifikante Kaufkraftabflüsse waren daher die Folge, die mit der Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts nun wieder zurückgeholt werden können. Nach Angaben der BBE im EHK 2015 ist die Zentralität im Segment Lebensmittel von 158 % im Jahr 2005 auf 115 % im Jahr 2015 erheblich abgesunken. Nach den aktuellen Zahlen von DLP aus dem Jahr 2017 ist die Zentralität Eilenburgs noch weiter auf 103 % abgesunken. <u>Für eine Stadt mit mittelzentraler Versorgungsfunktion in einem ländlich geprägten Umfeld ist dieser Wert deutlich ausbaufähig und ein Zeichen dafür, dass Eilenburg weder seine mittelzentrale Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Umlandansprache als auch im Hinblick auf die Kaufkraftbindung der eigenen Stadtbevölkerung ausfüllen kann, da es an mittelzentrentypischen Versorgungseinrichtungen fehlt.</u> Daher gehen die Gutachter auch davon aus, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen resultiert, die innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungswirksam sind.</p> <p>Der vom Einwender genannte Wert in Höhe von 63 % Rückholung von Kaufkraftabflüssen bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet ist nicht richtig. Für den an der Ziegelstraße ge-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>planten Verbrauchermarkt gehen die Gutachter von einem Anteil in Höhe von 50 % des Gesamtumsatzes aus, der aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen resultiert (siehe Fachgutachten DLP, Tab. 29: Kompensationseffekte aus Rückholung von Kaufkraftabflüssen = rd. 6,5 Mio. € / siehe Tab. 17 Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf = 12,9 Mio. €). Dem liegt die gutachterliche Annahme zugrunde, dass die Kaufkraftbindung in Eilenburg von aktuell 78 % auf künftig 86 % und die Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland von aktuell 38 % auf künftig 47 % gesteigert werden kann. Die Annahmen zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen bewegen sich also in einem angemessenen Rahmen.</p> <p>Abzüglich aller wirkungsmildernden Effekte gehen die Gutachter davon aus, dass rd. 3,5 Mio. € gegen die Bestandsbetriebe in Eilenburg wirken (rd. 3,5 Mio. €). Die BBE kam im Rahmen ihrer überschlägigen Wirkungsanalyse im Rahmen des EHK zu einem Umsatz in Höhe von rd. 3,4 Mio. €, der gegen die Bestandsbetriebe in Eilenburg wirkt. Die Annahmen von DLP sind insofern plausibel und weichen nicht von den Annahmen im EHK ab. Die daraus abzuleitenden Umsatzumverteilungsquoten werden zwar spürbar sein, haben aber keine vorhabeninduzierten Marktaustritte von Betrieben zur Folge, die für die Funktionsfähigkeit der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung von maßgeblicher Bedeutung sind. Für das Umland gehen die Gutachter von Umsatzrückgängen von rd. 1,2 Mio. € aus. Auch hier sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. <u>Dem Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen.</u></p> <p><u>Die rd. 6,5 Mio. € Umsatz, die das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert und außerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, führen ebenfalls nicht zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen. Die nächstgelegenen zentralen Orte Delitzsch, Torgau, Wurzen und Taucha liegen bereits relativ weit entfernt (mindestens 20 Fahrminuten) und weisen ihrerseits leistungsfähige Versorgungsstandorte auf. Die umverteilungsrelevanten Umsätze verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Standorten und fallen betriebsbezogen so gering aus, dass sie kaum die Spürbarkeitsschwelle überschreiten werden. Vorhabenbezogene Betriebsschließungen können daher in jedem Falle ausgeschlossen werden. Keiner dieser zentralen Orte wird in der Ausübung seiner Versorgungsfunktion durch das Vorhaben in Eilenburg beeinträchtigt werden. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die umliegenden zentralen Orte im Gegensatz zu Eilenburg über große Verbrauchermärkte verfügen, die deren zentralörtliche Versorgungsfunktion absichern. Die Mittelzentren Wurzen, Delitzsch und Torgau verfügen über große Kaufland-Verbrauchermärkte. Sogar das Grundzentrum Taucha weist einen Kaufland-Standort auf.</u></p> <p>Nach der Marktanteilsprognose werden rd. 55 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Eilenburg generiert. Rd. 35 % des Vorhabenumsatzes werden mit Umlandkunden erwirtschaftet werden, die zu 83 % aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums stammen.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet stammen also rd. 12 % der Kunden nicht aus dem Verflechtungsbereich. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass sich die Streuumsätze in Höhe von 10 % ausschließlich aus Kunden zusammensetzen würden, die außerhalb des Verflechtungsbereichs leben, läge der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs bei maximal rd. 22 %. Tatsächlich wird dieser Umsatzanteil aber noch geringer ausfallen. Denn zum einen schwächen sich die Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben an den Rändern des Einzugsgebiets ab, so dass der Einwohneranteil nicht mit dem Umsatzanteil gleichgesetzt werden kann. Tatsächlich werden also in den Randbereichen noch mehr als 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich erreicht. Zum anderen erreicht die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Norden nicht den gesamten Verflechtungsbereich. Auch ein Teil der Streuumsätze wird demnach aus dem Verflechtungsbereich stammen. Insgesamt werden als noch weit weniger als 22 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert, die nicht im Verflechtungsbereich leben. <u>Insofern wird das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten und das Kongruenzgebot eingehalten.</u></p>
<p>9. Es ist nicht klar, ob den Anforderungen des Einzelhandelsgutachtens genügt wird. Sind 10 % Non-Food-II-Sortimente gleichzusetzten mit 10 % zentrenrelevanten Sortimenten (B-Plan) und 12 % Rand- und Beisortiment des Bau- und Gartenfachmarktes mit 12 % zentrenrelevanten Sortimenten (B-Plan)?</p>	<p>(Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme der IHK zu Leipzig, T 8 Punkt 2, Seite 14 des Abwägungsprotokolls)</p> <p>Dem Gutachten liegt die Annahme zu Grunde, dass 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts auf Randsortimente entfallen. Dabei handelt es sich um Nonfood-II-Sortimente und damit typischerweise um zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs. Die Beschränkung auf 10 % für Non-food-II-Sortimente ist somit deckungsgleich mit einer Beschränkung von 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Für den Baumarkt trifft das Gutachten die Annahme, dass rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche auf Rand- und Beisortimente entfallen, Dabei handelt es sich um die Sortimente Fahrräder/Zubehör, Elektrobedarf (ohne Unterhaltungselektronik), Haus- und Heimtextilien, Hausrat/GPK und Spielwaren/Hobbybedarf, die nach der Sortimentsliste des kommunalen EHK allesamt als zentrenrelevant eingestuft sind. Die Beschränkung auf 12 % für Rand- und Beisortimente ist somit deckungsgleich mit einer Beschränkung von 12 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.</p>
<p>10. Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist nicht bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung unbestimmt.</p>	<p>Mit der Festsetzung, dass als maximale Höhe der Hauptgebäude 12 m bzw. der Nebenanlagen 20 m zulässig ist, wurde auch der obere Bezugspunkt klar und ausreichend definiert. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass dies der höchste Punkt der Gebäude ist (Firsthöhe beim Satteldach bzw. beim Flachdach der höchste Punkt des geneigten Daches bzw. die Gebäudeoberkante).</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>11. Es ist unbestimmt, in welchem Umfang technische Nebenanlagen die maximale Höhe von 20 m erreichen dürfen. Somit könnte die festgesetzte Höhe von 12 m nur Makulatur sein.</p>	<p>Zu den in Betracht kommenden Nebenanlagen zählen die unter § 14 BauNVO genannten, dem Hauptnutzungszweck funktionell und räumlich untergeordneten baulichen Anlagen, wie z.B. Plakattafeln oder Werbeanlagen. „Die geforderte funktionelle Unterordnung der Nebenanlage setzt einen speziellen Funktionszusammenhang und ein Mindestmaß sachlicher Funktionszugehörigkeit zwischen Haupt- und Nebenanlage auf dem Baugrundstück voraus. Die funktionelle Unterordnung kommt darin zum Ausdruck, dass die Nebenanlage als gleichsam „ausgelagerte“ Nutzungsweise der Hauptnutzung des Grundstücks erscheint“ (Kommentar Ernst/Zinkhahn/ Bielenberg/Krautzberger § 14 BauNVO, Rn 28) Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass es sich bei den Nebenanlagen um solche Anlagen, wie Fahnenmasten, o.ä. handelt, die räumlich nur geringfügige Flächenanteile beanspruchen.</p> <p>Zulässige technische Nebenanlagen, wie u.a. Schornsteine, Solaranlagen, Funkantennenanlagen sind ebenfalls dem Hauptzweck eines Verbrauchermarktes bzw. Bau.- und Gartenfachmarktes räumlich unterzuordnen und nehmen damit wenig Raum ein.</p>
<p>12. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) führt nicht dazu, dass der FNP automatisch an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Erweist sich der FNP als unwirksam, würde der B-Plan gegen das Entwicklungsgebot verstoßen. → Verweis auf das Schreiben an die Landesdirektion vom 23.05.2018: Die Voraussetzungen für das Absehen von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens liegen bei vorliegender Planung nicht vor!</p>	<p>Mit Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 31.01.2018 wurde der Stadt Eilenburg mitgeteilt, dass von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ können auf der Grundlage der 2. Änderung des FNP und des Fachgutachtens von DLP vom Januar 2018 die Belange der Raumordnung hinreichend geprüft werden.</p>
<p><b>B 3 Einzelhandelsunternehmen</b> vom 14.07.2016 <u>Bedenken</u> gegenüber B-Plan 1. Ergänzungsstandort Ziegelstraße ist nicht begründbar. Nahversorgungsrelevante Funktion des Vorhabens ist nicht erkennbar.</p>	<p>Das EHK der Stadt Eilenburg (am 06.06.2018 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen) ist für die weitere städtebauliche Planung anzuwenden, weil es die städtebauliche Tendenz hinsichtlich Einzelhandelsansiedlungen vorgibt. Die in diesem städtebaulichen Konzept getroffenen Aussagen begründen den Ergänzungsstandort Ziegelstraße. Gegenüber der untergeordneten Nahversorgungsfunktion des Standortes erfüllt der Standort mittelzentrale Funktionen, die mit dem „ruhenden“ Standort Schondorfer Mark derzeit und absehbar auch zukünftig nicht mehr erfüllt werden.</p>
<p>2. Standort Schondorfer Mark besitzt nach wie vor Baurecht. Eine weitere Zentralitätssteigerung aufgrund eines zweiten Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses ist unrealistisch. Die</p>	<p>Falls vom Bestandsschutz am Standort Schondorfer Mark ausgegangen werden kann, ist dieser Standort jedoch für die künftige städtebauliche Entwicklung, Handel und Dienstleistungen von der Peripherie in den Innenbereich zu verlagern, nicht mehr relevant.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>gesamte Angebotsstruktur Eilenburgs ist davon betroffen. Das städtebauliche Nahversorgungskonzept ist gefährdet. Aufgrund des Bestandsschutzes des Standorts Schondorfer Mark ist ein zweiter Markt an der Ziegelstraße ausgeschlossen. Im EHK erfolgte keine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens Ziegelstraße mit vorhandenen Nahversorgungsstrukturen.</p>	<p>Davon ausgehend, dass es am Standort Schondorfer Mark zu keiner Neuansiedlung eines SB-Warenhauses kommen wird, sind die verbrauchernahe Grundversorgung sowie die ZVB der Stadt Eilenburg mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Ziegelstraße nicht gefährdet. Mit dem Fachgutachten des Büros DLP wurde die Problematik hinreichend untersucht und eine entsprechende Beeinträchtigung ausgeschlossen. Siehe auch alle vorangegangenen Stellungnahmen zur Problematik.</p>
<p>3. Umverteilungsquoten von &gt; 10 % werden rechtlich bereits als bedenklich eingestuft. Die ermittelte Umverteilungsquote von &gt; 12 % fällt in der Einzelfallbetrachtung noch erheblich höher aus und wird den Bestand des Einzelhandelsstandortes am Gabelweg stark gefährden.</p>	<p>Eine ausführliche Betrachtung der Problematik erfolgt in der Stellungnahme zu B3 bis B5 vom 01.06.2018, unter Punkt 4, die das Thema ausführlich behandelt.</p>
<p>4. Der Standort Ziegelstraße ist städtebaulich nicht integriert.</p>	<p>(Siehe auch B 2 Punkt 5)  Der Vorhabenstandort liegt weder in einem ZVB noch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP Sachsen 2013. Er befindet sich allerdings in der geografischen Mitte Eilenburgs und damit in einer sehr zentralen Lage innerhalb des Kernstadtgebiets. Der Standort Ziegelstraße stellt allerdings keinen klassischen zentralen Versorgungsbereich dar und ist auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert. Die Standortbegründung leitet sich aber aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, Eilenburg-Mitte/Berg), die durch die Ziegelstraße (Kreisstraße mit optimaler ÖPNV-Anbindung) miteinander verbunden sind. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von beiden Stadtteilen aus gut erreicht werden kann. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernehmen kann, ermöglichen würde.  Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungsstandort (Schondorfer Mark) in die Nähe des Stadtzentrums vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>B 3 Einzelhandelsunternehmen</b> vom 01.06.2018  <b>B 4 Eigentümer des Grundstücks</b> vom 01.06.2018  <b>B 5 Immobilienfirma</b> vom 01.06.2018  → B 3 bis B 5 betreffen ein Grundstück, auf der ein Lebensmittel-Supermarkt (Gabelweg) ansässig ist = wortgleiche Stellungnahmen</p> <p>1. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Parallel wurde ein Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße erarbeitet, im Rahmen dessen u.a. auch die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit der vorhandenen Zentrenstruktur Eilenburgs geprüft wurde. Auf Grund dessen, dass durch die Schließung des Marktkauf-Marktes bereits ein Defizit an Versorgungsfunktionen entstanden ist, strebt die Stadt Eilenburg nun eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet an. Das Sondergebiet Handel soll städtebaulich das Stadtgebiet zusammenwachsen lassen. Der Standort ist nicht unmittelbar von Wohnbebauung umgeben, liegt aber zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und wird diese näher zusammenbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Das dafür erarbeitete EHK definiert den ZVB der Stadt Eilenburg (Innenstadt), die beiden Nahversorgungszentren Puschkin- und Grenzstraße sowie die fünf Nahversorgungslagen, zu denen auch der Standort Gabelweg gezählt wird. Diese Systematik ist nachvollziehbar... und in der Karte 5 des EHK dargestellt. Der sog. „Ergänzungsstandort Ziegelstraße“ wirkt jedoch wie ein Fremdkörper ... und ist im Folgenden nicht begründet. Er kann sich in das EHK nicht einfügen und wird daher als „Ergänzungsstandort“ aufgeführt (EHK BBE S. 46 ff.). Eine Notwendigkeit, respektive Existenzberechtigung,</p>	<p>Der Vorhabenstandort stellt keinen klassischen ZVB dar und ist deshalb auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert – dies wäre „Etikettenschwindel“. Die Standortbegründung leitet sich aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, -Mitte und -Berg), die durch die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Mulde bildet dabei zusammen mit den begleitenden Grünflächen und Wiesen eine starke naturräumliche Barriere aus. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von allen Stadtteilen gut erreichbar ist. Innerhalb der im östlichen und um westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versor-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
lässt sich hieraus nicht ableiten. Eine Einordnung in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Eilenburg erfolgt nicht, die nahversorgungsrelevante Funktion des Vorhabens ist nicht erkennbar und wird im Folgenden widerlegt.	gungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde und verkehrstechnisch so gut zu erreichen ist.
<p>3. Im Pkt. 5.4.4 des EHK wird ausgeführt, dass die Stadt eine Funktionsverlagerung des Standortes Schondorfer Mark anstrebt und begründet somit diesen neuen Standort. Hierzu wird festgestellt, dass der Standort Schondorfer Mark zwar peripher angesiedelt ist, jedoch nach wie vor Baurechte besitzt und nach neuesten Berichten reaktiviert werden soll. Sollte dies unterbunden oder, wie im Pkt. 5.4.5 des EHK BBE ausgeführt, „berücksichtigt“ werden, so müsste hier eine weitere Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen werden. So wird es auch in Pkt. 5.4.5 unter „Passiver Bestandsschutz für Sondergebiet Schondorfer Mark“ eindeutig belegt. Da dies aber nicht ohne weiteres möglich ist (Bestandsschutz), folgert das EHK unter Pkt. 4.5.2. auf S. 40 sehr richtig, „dass eine weitere Zentralitätssteigerung unrealistisch ist, die Umsatzerwartung eines zweiten Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses am ehemaligen Standort vollumfänglich aus innerörtlichen Umverteilungseffekten generiert werden muss. Die Wirkungen wären zweifellos zwischen zwei Verbrauchermarktstandorten am intensivsten, würden darüber hinaus jedoch die gesamten Angebotsstrukturen betreffen und ein städtebauliches Nahversorgungskonzept gefährden.“ Obwohl diese Aussagen des Gutachtens gegen den Standort Schondorfer Mark und auf den Planstandort abzielen, ist es jedoch genau umgekehrt, da der Markt in der Schondorfer Mark Bestandsschutz genießt und Baurechte (-genehmigungen) besitzt. Die Etablierung eines zweiten – neuen - Marktes (an der Ziegelstraße) schließt sich damit aus. Dies wird wegen der Gefährdung der Nahversorgungsstruktur durch den Gutachter eindeutig belegt und ist daher abzulehnen.</p>	<p>Im Gutachten von DLP wurden verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht. U.a. wurde auch eine Wirkungsprognose für den Fall erstellt, dass neben dem Planvorhaben an der Ziegelstraße auch der Standort Schondorfer Mark wieder durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus reaktiviert wird. Für dieses Szenario haben DLP ermittelt, dass die damit verbundenen Umsatzumverteilungswirkungen negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der ZVB und die Nahversorgung nach sich ziehen würden und damit als nicht mehr verträglich zu bewerten sind. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße ließe sich also nur dann verträglich umsetzen, wenn eine Nachnutzung des Standortes Schondorfer Mark durch einen vergleichbaren Anbieter (Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus) unterbleibt. Die Stadt hält an der perspektivischen Entwicklung des Standortes Ziegelstraße fest. Aus der Marktperspektive ist es allerdings sehr unwahrscheinlich, dass sich an beiden Standorten große Verbrauchermärkte ansiedeln werden. Das Marktpotenzial ist nicht groß genug für zwei große Verbrauchermärkte in Eilenburg, zumal es mit Rewe bereits einen Verbrauchermarkt in Eilenburg gibt. Um diese zukunftsorientierte Entwicklung auch baurechtlich abzusichern, wurde der FNP geändert und wird der Standort Schondorfer Mark daher auch überplant, nahversorgungsrelevante Nutzungen sollen künftig ausgeschlossen werden.</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen</b> <b>Kurzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>4. Umverteilungsquoten größer 10% werden nach aktueller Rechtsprechung als bedenklich eingestuft, da sie städtebauliche Folgen nach sich ziehen und Schließungen einzelner Märkte die Folge sein können. Eine Umverteilungsquote von über 12% über das Stadtgebiet gesehen wird in der Einzelfallbetrachtung noch erheblich höher ausfallen wenn die Verträglichkeit des Vorhabens in Relation zum Bestandsstandort des Lebensmittel-Supermarktes am Gabelweg als wohnortnaher Versorger gesetzt wird. Der Standort Ziegelstraße liegt nur 1.100 m entfernt, hat das in Eilenburg größte fußläufige Einzugsgebiet im Umkreis von 600 m mit über 4.800 Einwohnern (EHK BBE Pkt. 4.5.1, S. 36, Karte 4ff.) und wäre damit in seinem Bestand aller Voraussicht nach stark gefährdet. Das EHK führt unter Pkt. 4.5 aus Seite 33 aus, dass die „wirtschaftliche Tragfähigkeit [...] das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung“ ist. Insofern widerspricht auch dieser Umstand einer Ansiedlung des Planvorhabens Ziegelstraße.</p>	<p>In der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) wurde die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Die Beantwortung der Frage, wann die ZVB sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf allerdings stets einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. So können Wirkungen von über 10 % durchaus auch unkritisch sein, während Wirkungen unter 10 % auch negative Folgewirkungen auslösen können. Der 10 %-Schwellenwert ist also keine feste Grenze zur Bestimmung der Verträglichkeit eines Vorhabens, sondern lediglich ein Orientierungswert. Aufgabe eines Verträglichkeitsgutachtens ist es daher, nicht nur die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu ermitteln, sondern auch zu bewerten, ob diese unter Berücksichtigung der konkreten Ausgangslage in städtebauliche relevante Folgewirkungen umschlagen können.</p> <p>DLP haben im Verträglichkeitsgutachten für die Nahversorgungslage (NVL) Gabelweg eine Umsatzumverteilung von rd. 11 % ermittelt (für den Fall, dass das Vorhaben in der Ziegelstraße umgesetzt wird und eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Standort Schondorfer Mark unterbleibt). Eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung ist aus der Sicht der Gutachter nicht vollständig auszuschließen, da die Umsatzrückgänge deutlich spürbar sein werden. Aber selbst wenn es hier zu einem Marktaustritt kommen sollte, bliebe dieser ohne städtebaulich/versorgungsstrukturell relevante Folgewirkung und wäre als rein wettbewerblicher Effekt zu beurteilen (Das Baurecht entfaltet keinen Wettbewerbsschutz). Denn zum einen liegt der Supermarkt nicht in einem schützenswerten ZVB, zum anderen würde eine Betriebsaufgabe keine Nahversorgungslücke reißen, da die NVL Wurzener Platz sowie das Nahversorgungszentrum (NVZ) Puschkinstraße die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich sicherstellen würden.</p> <p>Es ist zwar richtig, dass der Supermarkt gemäß Angaben aus dem EHK das größte Einwohnerpotenzial im 600 m-Radius von allen in Eilenburg ansässigen Lebensmittelbetrieben aufweist. Der Karte auf Seite 36 im Konzept kann aber auch entnommen werden, dass sich der Radius um den Markt fast vollständig mit den Radien der nächstgelegenen Nahversorger am Wurzener Platz (NVL) und in der Puschkinstraße (NVZ) überlagert. Lediglich die Bereiche südlich und östlich der Hartmannstraße sowie der östliche Teilabschnitt der Straße an der Dobritzmark werden ausschließlich vom Radius des Supermarktes umfasst. Hier gibt es allerdings weniger Einwohner – eher gewerbliche Nutzungen (u.a. Rösch Office), unbebaute Flächen und Kleingärten dominieren stattdessen das Bild. Alle übrigen Bereiche innerhalb des 600 m-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>5. Das Fachgutachten von DLP aus dem Januar 2018 errechnet die konkreten Umsatzumverteilungen, zu denen es in Abhängigkeit der einzelnen Szenarien kommen kann. Diese werden in Bezug auf den Standort Gabelweg wie folgt beziffert:</p> <p>a) Vorhaben Ziegelstraße (allein) mit 11%</p> <p>b) Vorhaben Schondorfer Mark (allein) mit 12-15 %</p> <p>c) Vorhaben kumuliert mit 31 %</p> <p>Bereits zum Punkt a) schließt DLP eine mögliche Betriebsaufgabe nicht aus, hält diese aber gleichzeitig für „städtebaulich und raumordnerisch nicht relevant“. Zu Pkt. b) gutachtet DLP, dass „eine vorhabeninduzierte Aufgabe [des Betriebes] nicht mehr vollständig ausgeschlossen werden“ kann. Die Beurteilung zu den Auswirkungen des Pkt. c) münden in der Feststellung, dass „mehr als unwesentliche Auswirkungen ganz klar zu erwarten“ sind mit „starken Beeinträchtigungen“. (DLP Pkt. 7.3)</p> <p>Aus diesen Gründen ist das Vorhaben Ziegelstraße abzulehnen, da die Existenz des Betriebes auf dem Spiel steht und das landesraumordnerische Beeinträchtigerungsverbot verletzt wird.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, entfaltet das Baurecht keinen Wettbewerbsschutz. Eine Betriebsaufgabe kann zwar für alle untersuchten Szenarien nicht ausgeschlossen werden bzw. ist im Falle der Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten (Ziegelstraße + Schondorfer Mark) in jedem Falle zu erwarten. Dies hätte aber keinen Einfluss auf die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, da die fußläufigen Einzugsgebiete des Supermarktes mit den umliegenden Discountern nahezu deckungsgleich sind. Dabei ist zu beachten, dass die Discounters in Teilen eine andere Zielgruppe als der geplante Vollversorger ansprechen werden und daher zumindest nicht in einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben stehen, was sich in geringeren Umsatzumverteilungsquoten widerspiegelt.</p> <p>Das Beeinträchtigerungsverbot gemäß LEP Sachsen 2013 besagt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen 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 substantiell beeinträchtigen darf. Das Beeinträchtigerungsverbot normiert damit ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Unter Schutz stehen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne. Es lässt sich für den Markt über das Beeinträchtigerungsverbot kein Schutzanspruch ableiten.</p>
<p>6. Zitat aus dem Fachgutachten von DLP (Pkt. 8, S. 89): „Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in beiden Szenarien nicht ausgeschlossen werden. [...] Dem Beeinträchtigerungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht.“ Und weiter: „Die (theoretischen) Umsatzumverteilungswirkungen durch eine zeitgleiche Umsetzung der Vorhaben Ziegelstraße und am Standort Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von DLP im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von bis zu 30%. Bei einer Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der</p>	<p>Das Gutachten von DLP belegt, dass eine Umsetzung des Planvorhabens Ziegelstraße bei einer zeitgleichen Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus mit erheblichen Umsatzumverteilungswirkungen verbunden wäre, die ein Umschlagen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB und/oder der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen. Die städtebaulich relevanten Folgewirkungen betreffen jedoch nicht den Standort des Supermarktes, sondern vor allem das NVZ Puschkinstraße sowie andere NVL, bei denen potenzielle Marktaustritte</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>Nahversorgung sowie der ZVB ganz klar nicht mehr auszu-schließen." Insofern belegt auch dieses Fachgutachten, dass den landesraumordnerischen Vorgaben nicht entsprochen werden kann, die Existenz des Betriebes stark gefährdet sein wird und daher das Vorhaben Ziegelstraße abzulehnen ist.</p>	<p>im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung nicht durch umliegende Lebensmittelbetriebe aufgefangen werden können (z.B. die NVL Kranoldstraße und Nordring). Im Falle einer Überplanung des Standorts Schondorfer Mark wird sich definitiv nur ein Verbrauchermarkt in Eilenburg neu ansiedeln können. Für dieses Szenario kann eine Beeinträchtigung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden.</p>
<p>7. Gem. Vorgaben des LEP 2013 sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig bzw. nur in ausgewiesenen ZVB. (Pkt. 2.3.2.3) (Integrationsgebot). Die Ansiedlung darf weder durch Lage und Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge oder die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungszentrums substantiell beeinträchtigen. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen ZVB, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Letztgenannte Beeinträchtigung wurde bereits dargelegt und verbietet das Vorhaben an der Ziegelstraße per se. Dass die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Eilenburg auch ohne den Standort Ziegelstraße gesichert ist, belegt das EHK 2015 umfänglich.</p>	<p>Der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße ist keinem ZVB zugeordnet, stellt allerdings die geografische Mitte des durch Mulde und Mühlgraben dreigeteilten Stadtgebiets dar und ist somit von allen Stadtteilen aus gut zu erreichen. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsgebiets folgt die Standortwahl der Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark an die Ziegelstraße bietet Chancen einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher peripher gelegener Versorgungsfunktionen. Schlägt man einen 1.000 m-Radius um den Standort, so erreicht man ein Gebiet, in dem rd. 3.700 Menschen leben, sodass auch ein gewisses fußläufiges Einwohnerpotenzial angesprochen werden kann, zumal die ÖPNV-Anbindung optimal ist. Innerhalb der ausgewiesenen ZVB sind keine Flächenpotenziale vorhanden, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts ermöglichen würden. Daher fiel die Standortwahl für das Planvorhaben auf den Bereich der Ziegelstraße. Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht und wird sich perspektivisch aufgrund der mangelnden Flächenpotenziale auch nicht entwickeln lassen. Rein quantitativ betrachtet lässt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in der Tat kein signifikantes Flächendefizit erkennen. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass Eilenburg eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für sein Umland übernehmen soll. Der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben der Stadt Eilenburg die Gemeinden Doberschütz, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Dübener Heide (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch). Bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich lassen sich durchaus noch Ausbaupotenziale identifizieren (die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Verflechtungsbereich liegt bei rd. 480 qm je Tausend Einwohner und damit unter dem Bundesschnitt von aktuell rd. 540 qm je Tausend Einwohner). Qualitativ betrachtet ist festzustellen, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe, Grenzstraße). Dieser Markt befindet sich allerdings in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlt bislang im Stadtgebiet. Daher ist die regionale Kundenbindung Eilenburgs seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark auch deutlich zurückgegangen, was auch die BBE im EHK 2015 feststellt. Die Stadt Eilenburg beabsichtigt daher, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen durch die Neuausweisung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel an der Ziegelstraße zu stärken. Nach dem Funktionsverlust des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark“ wird eine Funktionsverlagerung mit besserer stadtstruktureller Einbindung angestrebt, wie es bereits im EHK 2015 verankert ist. Mit dieser Funktionsverlagerung des mittelzentral bedeutsamen Einzelhandelsstandortes wird nicht zuletzt erreicht, dass mit der Etablierung eines großen Verbrauchermarktes gegenüber dem bisherigen SB-Warenhaus eine deutliche Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente einhergeht.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung in Eilenburg aktuell zwar weitgehend gesichert ist, die Nahversorgungsstruktur aber eine qualitative Lücke hinsichtlich eines großen Verbrauchermarkts (&gt; 1.500 qm VK) aufweist. Zudem wird Eilenburg aufgrund des Fehlens eines großen Verbrauchermarkts seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht.</p> <p>Für das Szenario, dass sich an der Ziegelstraße ein großer Verbrauchermarkt ansiedeln wird und der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die ZVB und die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird damit entsprochen.</p>
<p>8. Wie einleitend oben dargelegt, beabsichtigt die Stadt Eilenburg mit dem Vorhabenstandort ein „näher Zusammenbringen“ der Stadtteile Mitte und Ost, obgleich nicht mit Wohnbebauung, sondern Gewerbeflächen besetzt. Allein mit dieser, der Begründung zum B- Plan Nr. 42 (Pkt. 3) - entnommenen Aussage, widerlegt die Stadt Eilenburg selbst, dass es sich hier um einen integrierten Standort handelt. Aus diesem Grunde ist der Vorhabenstandort aus landesplanerischer Sicht nicht integriert und damit unzulässig.</p>	<p>Rein formal wird die Planung dem Integrationsgebot nicht gerecht, da der Standort keinem zentralen Versorgungsbereich zugewiesen ist. Die Planung trägt aber der besonderen stadtstrukturellen Ausgangslage Eilenburgs Rechnung, die durch die Teilung des Kernstadtgebiets infolge der naturräumlichen Barriere von Mulde und Mühlgraben geprägt ist (oben bereits mehrfach beschrieben). Der Planstandort liegt in der geografischen Mitte der Stadt und ist somit von allen Stadtteilen aus gut erreichbar. Dies spart Zeit- und Wegekosten und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtplanung.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>9. Aus vorstehenden Gründen und Darlegungen ist die Planung auch aus landesplanerischen Gesichtspunkten unzulässig, seine Notwendigkeit nicht belegt und sie gefährdet bei Fortführung den ZVB und die Existenz mindestens der Nahversorgungsanlage Gabelweg. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde nicht schlüssig nachgewiesen und wird auch nicht nachweisbar sein. Die Planung des Vorhabens ist insofern nunmehr einzustellen.</p>	<p>Das Vorhaben dient der Etablierung eines zentral im Stadtgebiet verorteten Versorgungsstandorts, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie für den Eilenburg zugewiesenen Verflechtungsbereich übernehmen soll. Die Planung sieht die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts (&lt; 1.500 qm VK) vor, den es aktuell in Eilenburg nicht gibt,- der aber zur adäquaten Ausübung der mittelzentralen Versorgungsfunktion notwendig ist. Das Vorhaben dient dabei auch der regionalen Kundenbindung, die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark verloren gegangen ist. Unter der Maßgabe, dass der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird, ist das Vorhaben nachweislich als verträglich einzustufen – dem Beeinträchtungsverbot wird damit ebenfalls entsprochen. Das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten ermittelt und bewertet die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens methodisch einwandfrei und fachlich fundiert.</p>
<p><b>B 6 Bürger</b> vom 25.06.2016 Bedenken gegenüber geplanter Tankstelle - Befürchtungen, dass bei Muldehochwasser Gelände überflutet und Umweltverschmutzungen in erheblichen Größenordnungen auftreten können.</p>	<p>Auf die Zulässigkeit einer Tankstelle wird verzichtet. Damit werden die Einwände gegenstandslos. → <b>Die Berücksichtigung der Stellungnahme war bereits Bestandteil der im Rahmen der erneuten Offenlage ausgelegten Plan-unterlagen vom 26.02.2018. (Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</b></p>
<p><b>B 6 Bürger</b> vom 04.06.2018 1. Bei geplanter Verkehrslösung erscheint eine Rettungsgasse für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen nicht gewährleistet. Befürchtungen, dass es Rückstau durch Ausfahrt Lidl und Ampel geben wird, dass außerdem eine Zunahme des Verkehrs im Stadtzentrum von Eilenburg sowie im Bereich des Nordrings erfolgen wird und dass die Sicherheit der Schulwege gefährdet ist.</p>	<p>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 beinhaltet 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 Sicherheit des Schulweges ist gegeben.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2. Aufgrund geplanter Versiegelung im Plangebiet besteht erhöhte Gefahr für die Eilenburger Bürger. Zweifel an der Aufnahmekapazität der Anlagen des AZV „Mittlere Mulde“ hinsichtlich Niederschlagswässer.</p>	<p>Eine vorzugsweise vorzunehmende örtliche Regenwasserversickerung ist aufgrund der Baugrundbeschaffenheit sowie eine ungedrosselte Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in umliegende Abwassernetze technisch nicht möglich. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem AZV „Mittlere Mulde“ die Durchflussmenge prinzipiell auf 20 l/sec beschränkt. Die erforderliche Zwischenspeicherung kann z.B. mittels Stauraumkanal oder Regenrückhaltebecken erfolgen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist außerdem die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens möglich. Außerdem steht als örtlicher Vorfluter 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 Kältzschauer Sammler und von dort zur Mulde. Somit wurde die Problematik der Niederschlagswasserableitung im Rahmen des B-Plans ausreichend berücksichtigt.</p>
<p>3. Bei Umsetzung beider Konzepte (Schondorfer Mark und Ziegelstraße) besteht ein überproportionales Angebot für Eilenburg im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Damit wird eine Schwächung des Einzelhandels befürchtet.</p>	<p>Da der Einwand äquivalent zur Stellungnahme B 3 bis B 5 Punkt 2 ist, wird hiermit auf die zu diesen Punkten verfasste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen (Abwägungsprotokoll (AP), Seite 37).</p>
<p><b>B 7 Bürgerin</b> vom 14.07.2016 Bedenken gegenüber geplanter Tankstelle - ökologische negative Folgen, Retentionsflächen für Lossa und Mulde werden beeinträchtigt - zusätzliche Flutschäden werden verursacht - klein und mittelständische Betriebe und eine soziokulturelle Einrichtung werden verdrängt - unvollständige und intransparente Planung durch EDEKA und Stadt</p>	<p>Auf die Festsetzung einer Tankstelle wurde im weiteren Planungsverlauf verzichtet. → <b>Die Überarbeitung der Unterlagen erfolgte bereits vor der Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018</b> (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018).</p>
<p><b>B 7 Bürgerin</b> vom 06.06.2018: 1. Bei Umsetzung des Sondergebiets Handel und der Aktivierung des Standortes Schondorfer Mark ist ein überproportionales Angebot im Lebensmittelbereich zu befürchten, das den Einzelhandel im Stadtzentrum und in Eilenburg-Ost beeinträchtigt.</p>	<p>Da der Einwand äquivalent zur Stellungnahme B3 bis B5 Punkt 2 ist, wird hiermit auf die zu diesen Punkten verfasste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen (AP, Seite 37).</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
2. Es ist nicht ersichtlich, ob und welche naturschutzfachlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.	Die zu berücksichtigenden naturschutzfachlichen Belange wurden abschließend geprüft. Das Ergebnis ist dem Umweltbericht vom 24.10.2018 (Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen. Eine quantitative Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da der Flächenverlust eine wieder zur Bebauung vorgesehene Konversionsfläche betrifft und daher keinen Eingriffstatbestand darstellt. Aufgrund der 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 Konversionsflächen zu prüfen, ob es erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt oder Schutzgüter von Natur und Landschaft gibt. Es wurden drei Teilplanungen erarbeitet, das Artenschutzgutachten zur Ermittlung der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten, die nach BauGB notwendige Umweltverträglichkeitsvorprüfung und der o.g. Umweltbericht mit Grünordnungsplan.
3. Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes nicht ersichtlich.	Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz, im in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 liegt das Gebiet nach wie vor innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist somit zulässig.
4. <u>Luftverschmutzung und Lärmbelastung</u> Schädigung der Gesundheit und Störung des Schlafs durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhte Schadstoffbelastung durch Feinstaub und Elektromog, Beeinträchtigung der Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, Verlärmung, optische Verschlechterung des Lebensumfeldes, Beschädigung des Eilenburger Stadtbildes und der gewachsenen kulturellen Identität sowie der Attraktivität als Naherholungs- und touristischer Standort werden befürchtet.	In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) wurden die durch die Planung zu erwartenden relevanten Emissionen sowie die zu betrachtenden Immissionsorte ermittelt und untersucht. Im Ergebnis der zwei vorliegenden schallschutztechnischen Prognosen, die die Untersuchungen der Auswirkungen des B-Planes sowie des Ausbaus des Knotenpunktes/Zufahrt ins Plangebiet mit einem Kreisverkehr zum Inhalt hatten, sind unter Einhaltung von im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass erheblichere gesundheitsschädigende Auswirkungen durch Feinstaub und Elektromog als vor der Umsetzung des B-Planes nicht zu befürchten sind. Weitere genannte Bedenken, wie die Beeinträchtigung der Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, der optischen Verschlechterung des Lebensumfeldes, der Beschädigung des Eilenburger Stadtbildes und der gewachsenen kulturellen Identität erscheint als eher subjektiv. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden u.a. auch im Umweltbericht mit untersucht und als nicht relevant eingeschätzt.
5. Befürchtungen, dass Sicherheit der Schulwege nicht mehr gewährleistet, an der Ampelanlage Ziegelstraße mit Rückstau in beiden Richtungen zu rechnen ist, dass es für Rettungs-	

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
fahrzeuge Behinderungen geben könnte.	Analog B6 Punkt 1 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung durchgeführten Verkehrsuntersuchungen verwiesen.
6. Mit der geplanten Versiegelung der Plangebietsfläche ist mit Problemen bei der Abwasserableitung zu rechnen. Insbesondere Im Fall von Starkregen bzw. Hochwasser ist die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers in die Mulde in Frage zu stellen. Es werden Rückstauereignisse bei in der Nachbarschaft befindlichen Grundstücken befürchtet.	Analog B6 Punkt 2 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung erfolgten Abstimmungen zur Abwasserentsorgung verwiesen.
<p><b>B 8 Einzelhandelsunternehmen</b> (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) vom 24.05.2018</p> <p>1. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 42 sollte auch der Lidl-Standort städtebaulich neu geordnet werden. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit wurde bereits im Juli 2017 ein Antrag auf Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> gestellt. Dazu muss der B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ geändert werden. Mit Lidl und EDEKA würden sich zwei nahversorgungssichernde Einzelhandelsbetriebe an der Ziegelstraße ansiedeln und den Standort stärken.</p>	<p>Die Einschätzung, dass Lebensmittelmärkte nur mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm wirtschaftlich betrieben werden können, ist subjektiv. Die Realität zeigt ein vollkommen anderes Bild. Gerade im Discountsegment stellen Verkaufsflächen von 1.500 m<sup>2</sup> und mehr die absolute Ausnahme dar. Nach Zahlen von TradeDimensions beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Discounter in Deutschland rd. 780 qm. Die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Vollsortimenter liegt bei etwa 1.150 qm. Im Untersuchungsraum findet sich kein einziger Discounter mit einer Verkaufsfläche von auch nur annähernd 1.500 qm. Selbst im Segment der Vollsortimenter gibt es derzeit keinen Anbieter mit mehr als 1.500 qm im Untersuchungsraum. Angesichts der Tatsache, dass die Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum größtenteils seit vielen Jahren am Markt sind, lässt sich wohl kaum behaupten, dass keiner dieser Lebensmittelbetriebe wirtschaftlich betrieben werden kann, weil er kleiner als 1.500 qm ist.</p> <p>Im Lebensmitteleinzelhandel besteht zwar seit vielen Jahren eine stetige Tendenz zur Erweiterung der Verkaufsflächen. Daraus kann jedoch nicht für jeden Markt und für jeden Standort abgeleitet werden, dass diese zwingend zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig ist – und schon gar nicht in einer Dimension von 1.400 qm für einen Discounter. Denn die Wettbewerber von Lidl im Discountsegment weisen in der Regel deutlich geringe Verkaufsflächen von unter 800 qm bis maximal 1.200 qm auf. Insofern hängt die Wettbewerbsfähigkeit von Lidl am Standort Ziegelstraße nicht von einer Erweiterung auf 1.400 qm ab. Damit würde Lidl den mit Abstand größten Discounter im gesamten Untersuchungsraum darstellen und fast genauso groß dimensioniert sein, wie der Vollsortimenter Rewe in Eilenburg.</p> <p>Auch wenn in unmittelbarer Nachbarschaft von Lidl das Planvorhaben mit 3.500 qm Verkaufsfläche umgesetzt wird, lässt sich daraus noch kein Anspruch auf eine Verkaufsflächen-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>erweiterung von Lidl ableiten. Im Gutachten werden für die Streulagen (u.a. Lidl) Umsatzrückgänge von etwa 10 % prognostiziert. Eine Betriebsgefährdung lässt sich daraus noch nicht unbedingt ableiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Lidl von der Ansiedlung des Verbrauchermarkts über Agglomerationseffekte auch profitieren kann. Derzeit befindet sich Lidl in einer isolierten Streulage. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird der Standort funktional deutlich aufgewertet, wovon auch Lidl profitieren wird. (Die Angabe von 1.500 qm bezieht sich auf dem Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO auf Neuansiedlungen.)</p>
<p>2. Bei Umsetzung des B-Plans Nr. 42, ohne Änderung des B-Plans Nr. 21 ergeben sich Verstöße gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Abwägungsgebot) und insbesondere gegen das Beeinträchtigungsverbot. Das Vorhaben verstößt insbesondere gegen Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013, das bestimmt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden darf. Durch Kaufkraftumleitungen können anderen wohnungsnahen Einzelhandelsbetrieben die Existenzgrundlage entzogen werden und damit eine Unterversorgung der Bevölkerung im Nahbereich entstehen. Der im Fachgutachten Lademann &amp; Partner für Lidl prognostizierten Umsatzumlenkung von über 10 % könnte durch eine gleichzeitige Erweiterung des vorhandenen Marktes entgegengewirkt werden. Umsatzumlenkungen von über 10 % ... lassen schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion befürchten. Die Umsatzumlenkungen im genannten Fachgutachten sind gegenüber dem Einzelhandelskonzept zu niedrig angesetzt. Durch diese Umsatzverteilungen ist erfahrungsgemäß der nächstgelegene Markt am stärksten betroffen.</p>	<p>Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ist unter der Maßgabe, dass der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird, ausgeschlossen. Dies wurde über das Verträglichkeitsgutachten von DLP nachgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass reinwettbewerbliche Effekte nicht von Belang sind, sondern es ausschließlich um die Frage geht, ob die ZVB in ihrer Funktionsfähigkeit und ob die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt wird. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben führen also nicht per se zu einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Gemäß EHK 2015 ist der Lidl-Standort weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Nahversorgungslage eingestuft. Im unmittelbaren Standortumfeld finden sich auch keine Wohnnutzungen, für die Lidl die verbrauchernahe Versorgung sicherstellen würde. Das Standortumfeld ist gewerblich geprägt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen werden bereits von den umliegenden Nahversorgungsstandorten versorgt. Zudem wäre die Versorgungssituation am Standort Ziegelstraße durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts ohnehin gesichert. Eine Betriebsaufgabe von Lidl bliebe also ohne negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen und würde demnach auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen. Es ist zwar richtig, dass auch bereits bei Wirkungen unter 10 % schädliche Auswirkungen eintreten, aber auch Wirkungen von über 10 % verträglich sein können. Es kommt stets auf die Situation im konkreten Einzelfall an. Bezogen auf den Lidl-Discounter ist auch zu berücksichtigen, dass Lidl von der Ansiedlung des Verbrauchermarkts über Agglomerationseffekte auch profitieren kann, da Kunden an den Standort gezogen werden, die Lidl aktuell nicht anzusprechen vermag. Die Standortattraktivität wird insgesamt deutlich zunehmen, weshalb auch nicht von einer Betriebsaufgabe des Lidl-Marktes auszugehen ist. Die Verträglichkeitsberechnung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts von 2015 stellt lediglich eine überschlägige Wirkungsabschätzung zur Ersteinschätzung der Wirkungen dar und ist damit nur eingeschränkt mit dem detaillierten Verträglichkeitsgutachten von DLP vergleichbar, welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt worden ist. Unter-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schiede ergeben sich schon allein aus dem Zeitverzug von etwa drei Jahren, in denen sich die Angebots- und Nachfragesituation laufend verändert hat. Ein wesentlicher Unterschied resultiert auch daraus, dass DLP im Rahmen des Gutachtens ein sogenanntes dynamisches Prognosemodell angewandt haben, während die BBE im Rahmen des Konzepts eine statische Prognose erstellt hat. In einer dynamischen Prognose werden die absehbaren Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum Prognosehorizont/Markteintritt des Vorhabens fortgeschrieben. So haben DLP die vom statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerentwicklungen in die Wirkungsprognose eingestellt, wodurch die Wirkungen des Vorhabens abgemildert werden. Ohne diesen wirkungsmildernden Effekt läge die Umsatzumverteilung im Stadtgebiet im Schnitt bei rd. 10 % und bewegt sich damit im Bereich der von der BBE geschätzten Wirkungen. Ein Widerspruch zwischen der Wirkungsabschätzung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts und dem detaillierten Verträglichkeitsgutachten besteht insofern nicht.</p>
<p>3. Der B-Plan verstößt gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB insofern, dass er die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB nicht berücksichtigt. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören die Interessen an der Erhaltung des Bestandes und der Betriebsausweitung sowie die im Rahmen der normalen Betriebsentwicklung und zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten. Abwägungsbeachtlich sind nicht nur bereits konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle ... naheliegenden Erweiterungsabsichten. Dies wurde im Fall Antrag Lidl nicht beachtet. Das Planungsrecht erlaubt keine Differenzierung zwischen Discountern und Vollsortimentern. Die Änderung des B-Plans Nr. 21 kann nicht mit dem Argument abgelehnt werden, dass es ausreichend Verkaufsfläche im Discountsortiment gibt, während gleichzeitig ein B-Plan für einen wesentlich größeren Vollsortimenter beschlossen wird. Das Bauplanungsrecht ist betriebsformenneutral.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a müssen auch die Belange der Wirtschaft und damit auch als private Belange die Erhaltungs- und konkreten Erweiterungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einbezogen werden. Die Gemeinde hat somit zu berücksichtigen, dass sich die gemeindlichen Standortentscheidungen auch auf die Wettbewerbssituation der betroffenen Betriebe auswirken können. Eine solche Wirkung ist jedoch als selbstverständlich mit zu kalkulieren, ohne dass sie natürlich von vornherein beabsichtigt ist und ist daher zulässig. Ein einzelner Gewerbetreibender hat prinzipiell keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Mit neuer Konkurrenz muss ständig gerechnet werden. Das schließt zwar nicht aus, dass in begründeten Einzelfällen die Interessen eines vorhandenen Betriebs in die Bauleitplanung einbezogen werden können, das Städtebaurecht darf aber nicht als Steuerungsinstrument zur Beeinflussung der Marktverhältnisse missbraucht werden; es muss sich wettbewerbsneutral verhalten (BVerwG NVwZ 1997, 683). Es wäre sachfremd, wenn die Gemeinde mit ihrer Planung anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen würde (BVerwG NJW 194, 1768). [nach: Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar, 2. Auflage 2014] Im Rahmen der Abwägung wird berücksichtigt, dass Lidl von Umsatzrückgängen betroffen sein wird. Hierfür wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Betroffenheit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (u.a. auch Lidl) ermittelt und bewertet. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist insofern nicht zu erkennen. Allein die Tatsache, dass sich durch die Umsetzung der Planung die Wettbewerbssituation für Lidl verschlechtern wird, kann der Planung auch mit Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB nicht entgegen-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>gehalten werden. Ein (wie oben skizzierter) begründeter Einzelfall ist hier nicht gegeben. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Verschärfung der Wettbewerbssituation zu einer Betriebsaufgabe führen könnte, die negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung hätte. Genau dies kann aber nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens in Bezug auf Lidl ausgeschlossen werden.</p> <p>Im BauGB wird im Zusammenhang mit den Belangen der Wirtschaft ausdrücklich auch die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hervorgehoben, um damit zu erreichen, dass durch die Herstellung von bauleitplanerischen Rahmenbedingungen kleinräumige Strukturen insbesondere im Bereich des Einzelhandels erhalten oder geschaffen werden. Dabei geht das Gesetz davon aus, dass dies vor allem durch den Erhalt einer mittelständischen Wirtschaftsform erreicht werden kann. [nach: Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar, 2. Auflage 2014]</p> <p>Lidl gehört zur Schwarz-Gruppe, die den größten Handelskonzern Europas darstellt. Insofern kann sich Lidl hier wohl kaum auf die Interessen der mittelständischen Wirtschaft berufen.</p> <p>Das Erweiterungsinteresse der Fa. Lidl wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Ziel der Planung ist nicht ein weiterer quantitativer Ausbau des Verkaufsflächenangebots. Stattdessen sollen mit der Planung die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich nach der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark wieder ein großflächiger Verbrauchermarkt in Eilenburg in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage ansiedeln kann, um die in den letzten Jahren deutlich rückläufige örtliche und überörtliche Kundenbindung auszubauen und damit der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Eine Verkaufsflächenerweiterung von Lidl wäre diesem Ziel nicht dienlich, da sich darüber keine signifikante Erhöhung der Kundenbindung erreichen ließe. Daher möchte die Stadt dem Wunsch von Lidl, seine Verkaufsfläche zu erweitern, auch nicht nachkommen.</p> <p>Es besteht seitens Lidl gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch kein Anspruch auf eine Änderung des B-Plans zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitplanung wird im Interesse des Allgemeinwohls betrieben, nicht aber um subjektiv-öffentliche Ansprüche Einzelner zu befriedigen. Eine Verkaufsflächenerweiterung von Lidl ist jedoch weder zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung notwendig, noch würde diese die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs entscheidend ausbauen.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>B 9 Eigentümer</b> vom 01.06.2018</p> <p>Widerspruch und Einwände gegen B-Plan-Entwurf:  1. Parallel zur Aufstellung des B-Plans soll auch der Standort Ziegelstraße 10 und 11 neu geordnet werden. Bisherige Bestrebungen des Eigentümers, einen Drogeriemarkt, Möbelhandel oder Tankstelle zu etablieren, wurden abgelehnt, weil der Standort Schondorfer Mark favorisiert wurde. Es wird weiterhin der Bau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> hinter den Gebäuden der Ziegelstraße 10/11 angestrebt.  Da der Lidl-Markt bereits die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m<sup>2</sup> ausschöpft, sollte auch für das eigene Grundstück eine entsprechende Festsetzung gelten, um den o.g. Markt umsetzen zu können.</p>	<p>Die Grundstücke der Ziegelstraße 3, 10 und 11 befinden sich innerhalb des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“. Die Grundstücke Ziegelstraße 10 und 11 liegen innerhalb des Sondergebiets Handel, in dem bereits der Lebensmitteldiscounter Lidl ansässig ist.  Die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes kann im Rahmen der Änderung des o.g. B-Plans geprüft werden und ist nicht Gegenstand des vorliegenden B-Plans.</p>
<p>2. Wenn der B-Plan Nr. 42 ohne o.g. Anpassung des B-Plans Nr. 21 erfolgt, wird gegen raumordnerische Belange, das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verstoßen und für die Wohngebäude sind unzulässige/unzumutbare Immissionseinwirkungen zu erwarten. Es bestehen Mängel an der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und des Abwägungsgebots, Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot.  Bestehende Betriebe oder Eigentümer angrenzender Grundstücke werden in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt. Verstoß gegen Landesentwicklungsplan, da Nahversorger gefährdet werden.</p>	<p><u>Raumordnerische Belange:</u>  Die relevanten Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot) wurden im Rahmen des Fachgutachtens von DLP geprüft. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Grundversorgung ist nicht zu erwarten  (siehe auch Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen von B1 Punkt 3 (AP, Seite 24), B 2 Punkt 5 (AP, Seite 29-30), Punkt 8 (AP, Seite 31-32))</p> <p><u>Immissionsschutz:</u>  Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für die Wohngebäude zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durchgeführten Schall-technischen Untersuchungen verwiesen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan). Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu B 7 Punkt 4 (AP, Seite 46)</p>
<p>3. Es liegt mit dem B-Plan Nr. 42 ein Verstoß gegen das Gebot des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze gegenüber den Eigentümern Ziegelstraße 10 und 11 vor. Der Bedarf an</p>	<p>Innerhalb des im B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ festgesetzten Sondergebiets Handel ist ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerkes und/oder Getränkefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufs-</p>

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Einzelhandelsfläche wäre mit Lidl-Grundstück und der Schaffung von Einzelhandelsfläche auf den Grundstücken Ziegelstraße 10 und 11 vollends gedeckt.	fläche von 1000 m <sup>2</sup> zulässig. Diese Größenordnung wurde abschließend im Rahmen des EHK 2015 geprüft. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung ist an diesem Standort derzeit nicht vorgesehen.
4. Zweifel an der Funktionalität der geplanten Verkehrsanbindung in Form des Kreisverkehrs (Rückstau und Durchlass für Fahrzeuge mit Sondersignal).	Analog B6 Punkt 1 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung durchgeführten Verkehrsuntersuchungen verwiesen.
5. Durch Verkehrszunahme werden erhöhte Emissionen und Immissionen für betroffenen Mieter befürchtet.	Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen verwiesen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan). Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu B 7 Punkt 4 (AP, Seite 46)
<b>B 10 Bürgerin mit Wohnort Straße der AWG vom 05.06.2018</b> 1. Befürchtung, dass mit dem Standort mehr Verkehr in die gesamte Stadt verlagert wird. Nicht nur die Verkehrsführung an der Ziegelstraße ist unklar, auch das angrenzende Stadtgebiet, wie Torgauer Straße und die Schulwege Richtung Eilenburg-Ost werden mit mehr Verkehr belastet. Z.B. wird sich die Situation für linksabbiegende Verkehrsteilnehmer am Kreuzungsbereich Muldenbrücke/Samuelisdamm/Torgauer Straße zu Hauptverkehrszeiten und bei Umleitungen schwieriger gestalten. Welche Lösung gibt es dafür?	Analog B6 Punkt 1 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung durchgeführten Verkehrsuntersuchungen verwiesen.
2. Als Anwohnerin werden durch Öffnungszeiten bis 22 Uhr und Anlieferzeiten in den Morgenstunden mehr Lärmbelastungen zuzüglich zu den bereits vorhandenen aus Zug- und Luftverkehr befürchtet. Schalldämpfende... Grünflächen und Bäume müssen dem Projekt weichen.	Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen verwiesen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan). Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu B 7 Punkt 4 (AP, Seite 46)
3. Mit der Bebauung und Versiegelung von 4,78 ha renaturierter Landschaft, die sich außerdem im Hochwasserrisikogebiet befindet, wird der Lebensraum von Pflanzen, Tieren	Die Brachfläche des ehemaligen Kraftwerks wurde nicht wie die Flächen des ehemaligen Wasserwerks oder des Kohlebunkers renaturiert. Die für die Planung erforderlichen natur-schutzfachlichen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbe-

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen</b> <b>Kurzinhalt der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
und Bäumen und damit auch das Landschaftsbild zerstört. Wie erfolgen Ausgleichspflanzungen, wie sehen die Artenschutzmaßnahmen aus?	hörde beim Landratsamt Nordsachsen durchgeführt. Besonderes Augenmerk galt dem Artenschutz. Entsprechende Maßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.
4. Hochwasserschutz ist nicht erkennbar, wenn statt Schaffung von Freiräumen an Flüssen für Hochwassersituationen renaturierte Flächen neu versiegelt werden.	Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West-sachsen bei vorliegender Planung berücksichtigt. Um künftig Schaden von der Neubebauung abzuwenden, wurden entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung gegeben (hochwasserangepasstes Bauen).
5. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) formal neu verlegt werden, damit eine Anpassung an die Bauleitplanung erfolgen kann. Damit werden die Problem bezüglich Hochwasser und Naturschutz nicht gelöst.	Das Plangebiet befand sich generell außerhalb des LSG „Mittlere Mulde, da sich dort historisch eine Gewerbefläche befand. Die derzeitigen Grenzen stammen noch aus DDR-Recht; es gibt noch keine Neufestsetzung. Im Zuge der seit längerem laufenden Neufestlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen sollen in Abstimmung mit der Behörde die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.
<p><b>B 11 Bürger aus benachbarter Gemeinde</b> ohne Datum, Posteingang am 06.06.2018</p> <p>1. Fachgutachten des Büros Dr. Lademann &amp; Partner (DLP) ist deutlich geprägt von den Interessen der Stadt Eilenburg, es ist keine unabhängige Analyse der konkreten Sachlage. Zahlreiche Passagen sind mutmaßliche Annahmen und weichen vom Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg ab. Dies zeigt sich insbesondere an den Stellen, an denen Bezug auf Handelsflächenangaben genommen wird oder die Kaufkraft bzw. die Umsatzprognosen für den Standort Ziegelstraße bewusst klein gehalten werden, um die Auswirkungen einer Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Ziegelstraße auf die Nahversorgungsgebiete Eilenburg-Mitte und Puschkinstraße in ein verträgliches Maß zu lavieren. Die Argumentation, dass der Standort Ziegelstraße wegen seiner Zentrumsnähe Vorteile habe, schließt nicht Umverteilungsnachteile für die vorhandenen Nahversorgungsanbieter aus.</p>	Die Belange der Umsatzumverteilungen und der zu erwartenden Auswirkungen wurden umfangreich bei der Auswertung der vorangegangenen Stellungnahmen beurteilt (siehe auch Stellungnahmen der Verwaltung zu B 2 Punkt 8, B 3-5 Punkte 4 und 5).

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2. Den Ortsteil Sprotta-Siedlung als einen dispers angeordneten Standort von Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der Paschwitzter Landstraße zu bezeichnen, kann vor Ort nicht nachvollzogen werden. Sprotta-Siedlung beherbergt mehr als 850 Einwohner und beschränkt sich keinesfalls auf die Paschwitzter Landstraße.</p> <p>Die Nähe zum Warenhaus war kein Nachteil. Im Zuge der für den Erhalt des Standortes Schondorfer Mark initiierten Unterschriftensammlung wurde festgestellt, wieviel Zulauf der Standort aus den Gartenanlagen „Grüner Fink“, „Gleisdreieck“ generiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Die in der Begründung zum B-Plan (Punkt 2.3) getroffene Aussage, „dass sich auch im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPLWS 2017) das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Risikobereich) befindet“ ist falsch. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet und entspricht somit nicht den Planungen übergeordneter Behörden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz, im in der Aufstellung befindlichen RPLWS 2017 liegt das Gebiet ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist somit zulässig.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen (RPLWS) bei vorliegender Planung berücksichtigt.</p>
<p>4. Unter Punkt 4.1.in der Begründung zum B-Plan wird folgendes Zitat angeführt: „ Das Ziel 5.1.2 des Regionalplans Westsachsen (RPWS) 2008 ... fordert: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.“ In der Begründung zum RPWS wird dazu aufgeführt: „Neuweisungen 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.“</p> <p>Offen bleibt, worin der Ausnahmefall besteht, zudem gleichartige und besser geeignete Flächen, insbesondere in der Schondorfer Mark verfügbar sind.</p> <p>Da auch das DLP-Gutachten zu dem Schluss kommt, dass</p>	<p>Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll eine Industriebrache nachgenutzt werden. Damit wird dem Ziel des RPWS 2008 5.1.2 nicht widersprochen. Mit der Überplanung des Vorhabenareals werden keine unverbauten Landschaftsteile in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich um eine Revitalisierung von ehemals überbauten Bereichen einer Industriebrache (Kraftwerk und Kohlebunker des ehemaligen ECW). Zudem befindet sich die Fläche in der geografischen Mitte der Stadt, direkt an der Hauptverkehrsachse der Kreisstraße K 7442, die die Stadtteile verbindet, gelegen. Die Planung trägt also zur Nachverdichtung sowie zur Schaffung einer kompakten, ressourcenschonenden Siedlungsstruktur bei.</p> <p>Die erneute Etablierung eines SB-Warenhauses (seit August 2014 im Leerstand) des Standorts Schondorfer Mark entspricht diesem Ziel nicht. Es handelt sich dabei um einen am Stadtrand gelegenen Standort. Durch seine randstädtische Lage ist der Standort im Gegensatz zum Plangebiet an der Ziegelstraße auch nicht von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Die Planung hat nicht nur die Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags zum Ziel, sondern auch die Schaffung eines neuen Versorgungsstandorts nahe der Innenstadt und damit in einer für alle Einwohner und Umlandkunden gut erreichbaren Lage.</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>beide Standorte nicht innenstadtintegriert sind und wegen ihrer Lage überwiegend auf autoaffine Kunden abzielt, kann nicht nachvollzogen werden, dass raumordnerische Grundsätze nicht beachtet werden, Bauvorhaben im Hochwasservorranggebiet geplant und bewusst planerische Risiken eingegangen werden.</p>	<p>Der Standort Ziegelstraße wird dem Integrationsgebot jedenfalls deutlich eher gerecht als der Standort Schondorfer Mark. Die angestrebte Funktionsverlagerung vom Rand in die Mitte der Stadt stellt insofern einen beträchtlichen städtebaulichen Grund für das Planvorhaben dar. (siehe auch Stellungnahme zu B 1 Punkt 2)</p> <p>Das Fachgutachten von DLP stellt eindeutig klar, dass mit der vorliegenden Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprochen wird. Eine Verletzung ist nicht zu erkennen. Ausführlich erläutert ist dies dem Fachgutachten von DLP zu entnehmen.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54)</p>
<p>5. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden soll. Die dafür von der Stadtverwaltung erarbeitete Begründung beruft sich auf die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aussage, dass ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wird. Ohne diese Aussage hätte der Beschluss nicht gefasst werden können. Dass jetzt geäußert wird, dass Raumordnungsverfahren entfallen kann, lässt den Schluss der Irreführung zu.</p>	<p>Zu Beginn der Planung wurde an die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens (ROV) für die Ausweisung des Sondergebiets Handel in der geplanten Größenordnung (großer Verbrauchermarkt mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Bau- und Gartenfachmarkt mit 7000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), weder von Seiten der Stadtverwaltung noch von Seiten der zuständigen Behörden gedacht. Nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) soll allerdings für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Handelsbetrieben ein ROV durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sagt aus, dass die für die Raumordnung zuständige Landesbehörde in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 1 RoV prüft. Nach Prüfung der Kriterien durch die obere Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass die geplanten Märkte aufgrund ihrer Größe raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. § 15 Abs. 7 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) ermöglicht das Absehen vom ROV, wenn gewährleistet ist, dass die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens oder der Planung bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies gilt u.a., wenn ersichtlich ist, dass die Planung oder die Maßnahme den Zielen der Raumordnung entspricht oder wenn die Planung den Festlegungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplan (FNP) entspricht. Die 2. Änderung des FNP trat am 29.09.2017 in Kraft. Im „Fachgutachten zur Neuweisung eines Sondergebiets Handels (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark“ vom 23. Januar 2018 von Dr. Lademann &amp; Partner (DLP) wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten SOH unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark untersucht. Die Aufgabenstellung dazu wur-</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	de mit den zuständigen Behörden, wie der oberen Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen, der IHK zu Leipzig, dem Handelsverband Leipzig und dem Landratsamt Nordsachsen erarbeitet. Abschließend wurde festgestellt, dass durch die 2. Änderung des FNP und auf der Grundlage des o.g. Gutachtens gewährleistet ist, dass im Rahmen der weiteren Beteiligung an der Aufstellung des B-Plans durch die obere Raumordnungsbehörde die Raumverträglichkeit der Planung hinreichend geprüft werden kann und somit die Durchführung eines ROV nicht erforderlich ist.
6. Die geplante Verkehrserschließung wird in Notfällen zu erheblichen Komplikationen führen. Die durchgeführte Verkehrssimulation hat sich nicht ausreichend mit der erforderlichen Durchfahrt von Notarzt-, Feuerwehr- und anderen Versorgungsfahrzeugen beschäftigt. Vor allem am Knotenpunkt Ziegelstraße/Verengung der Fahrbahn an der Flutbrücke.	Analog B6 Punkt 1 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung durchgeführten Verkehrsuntersuchungen verwiesen.
7. Es wird davon ausgegangen, dass der TOOM-Markt nicht an seinem jetzigen Standort verbleiben wird und an die Ziegelstraße umgelagert werden kann. Toom beabsichtigt aber keinen Umzug.	Kenntnisnahme Mit vorliegendem B-Plan ist keine Verlagerung des vorhandenen Bau- und Gartenfachmarktes geplant, stattdessen soll auch zukünftig ein entsprechender Standort planungsrechtlich gesichert werden. Der toom-Markt hat Bestandsschutz.
8. Baurecht und Bestandsschutz am Standort Schondorfer Mark bewirken, dass sich aus einer Mangelsituation jederzeit ein Überangebot entwickeln kann, deren Folgen ein Fall für die Raumordnungsbehörde sein wird.	Wie bereits in vorangegangenen Stellungnahmen zur Einzelhandelsituation festgestellt, hat die Existenz beider Märkte Auswirkungen auf die ZVB sowie die verbrauchernahe Grundversorgung. Dies wird jedoch mit vorliegender Planung nicht bezweckt. Siehe Ausführungen von DLP
<b>B12 Bürgerin</b> vom 06.06.2018 1. Das Gebiet ist im aktuellen Regionalplan Westsachsen als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesen. Diese sollen nach Nutzungsaufgabe nur in dringenden Fällen wieder bebaut werden. Diese Dringlichkeit ist nicht erkennbar, da der Standort Schondorfer Mark für ein Sondergebiet Handel zur Verfügung steht, Bestandsschutz genießt und eine Baubeginnanzeige vorliegt. Deshalb ist diese Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz vorzuhalten, nicht zu bebauen und nicht vollständig zu versiegeln. Das geplante Vorhaben ist ab-	Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen (LDS) sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54)

<b>Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
zulehnen.	
<p>2. Für versiegelte und überbaute Flächen besteht in der Regel ein zu größeren Schäden führendes Abflussverhalten sowie eine verminderte Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Wassers, auch schon bei Niederschlagsereignissen, Dadurch und auch aufgrund der bestehenden Topografie des Geländes, das Plangebiet liegt höher als der östlich angrenzende Bereich der Karl-Marx-Siedlung, Uferstraße, untere Wurzener Landstraße, Steinaue, Schäferstraße, Kultzschauer Straße, Losstraße, Bartholomäusaue, Dobritzmark, ECW-Gelände, besteht ein noch höheres Risiko. Die betroffene Bevölkerung wurde nicht informiert, ein Gutachten zum Nachweis der Unschädlichkeit der geplanten Bebauung für die betroffenen Bereiche wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des höheren Schadenspotentials der genannten Anlieger und unter dem Gesichtspunkt der dem Hochwasserrisiko angepassten Nutzung der Fläche ist das Bauvorhaben abzulehnen.</p>	<p>Analog B6 Punkt 2 (AP, Seite 44) wird hier auf die im Rahmen der Planung erfolgten Abstimmungen zur Abwasserentsorgung verwiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54)</p>
<p>3. In der Begründung zum B-Plan ist zu lesen, dass § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als allgemeine Sorgfaltspflicht bestimmt, dass jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Insbesondere die Verwaltung hat alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu nutzen, um Schaden von ihren Bürgern abzuwenden. Als Anwohnerin der Karl-Marx-Siedlung Aufforderung an die Verwaltung, den Schutz vor Hochwasser als Gemeinwohlaufgabe zwingend zu beachten und den Standort Ziegelstraße nicht für finanzielle Interessen zu benutzen.</p>	<p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der LDS sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54)</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p>4. Die Hochwasserschutzmauer neben der Flutbrücke besitzt seit dem Hochwasser 2013 keinen HQ 100 mehr. Ein Ausbau ist derzeit aus grundstücksrechtlichen Gründen nicht möglich, Deshalb ist für das Plangebiet ein wesentlich höheres Hochwasserrisiko als in der Innenstadt vorhanden. Deshalb ist das Vorhaben abzulehnen.</p>	<p>Der HQ 100 ist prinzipiell kein fester Wert, der über größere Zeiträume gilt, sondern eine technische Bemessungsgröße, die ständig der Anpassung unterliegt. D. h. nach dem nächsten Hochwasserereignis wird wieder eine Anpassung erfolgen, trotzdem wird die LTV im Auftrag des Freistaates die errichteten Hochwasser-Mauern und -Deiche nicht ständig erhöhen können. Die benannte Erhöhung und somit Schadensabwehr wäre marginal und deshalb als Luxus zu bezeichnen, wenn man an die noch fehlenden Anlagen im Freistaat denkt. Damit muss die Stadt sicherlich noch sehr lange leben.</p>
<p>5. Die Aussage in der Begründung zum B-Plan „Auch im Entwurf zum RPLWS 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich)“ ist falsch. Lt. RPWS 2017 ist das Gebiet als „Vorrang-gebiet Hochwasserschutz (Risikobereich) ausgewiesen: „Die Festlegung von diesen gebieten dient der Schadensminimierung bei Hochwasserereignissen in Risikobereichen ... durch Anpassung bzw. Ausschluss von Nutzungen. Lt. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) Ziel 4.1.2.9 i.V.m. Grundsatz 4.1.2.6 umfassen Vorranggebiete Hochwasserschutz (Risikobereich) auf der Datenbasis des LfULG besiedelte und unbesiedelte Flächen, die bei einem Extremhochwasser Überflutungstiefen von mehr als 2 m (für Flachbereiche) bzw. einen spezifischen Abfluss von mehr als 2 m<sup>2</sup>/s (für Steilbereiche) aufweisen... In den festgelegten Bereichen besteht eine hohe Gefahr für Leib und Leben, da Erwachsene bei 2 m Wasserhöhe nicht mehr stehen können (Lebensgefahr innerhalb und außerhalb von Gebäuden) sowie von Sachwerten (Zerstörung und hohe Sachschäden). Zum Schutz der Bevölkerung ist das Vorhaben abzulehnen. → Unter dem Gesichtspunkt veränderter klimatischer Verhältnisse ist eine dem Hochwasserschutz angepasste Stadtplanung durchzuführen. Innerhalb von Siedlungsgebieten, für die eine Hochwassergefahr besteht, sind Maßnahmen zu vermeiden, die die Hochwassergefährdung erhöhen. Jede Bebauung und weitere Versiegelung von Flächen trägt zur erhöhten Risikolage bei und muss zwingend unterbleiben.</p>	<p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der LDS sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54)</p>

Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen Kurzzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>B 13 Bürgerin aus umliegender Gemeinde</b> vom 05.06.2018</p> <p>1. Verweis auf Bürgerinitiative, die darauf hinwies, dass nach der baulichen Versiegelung der Fläche ein Hochwasser eine nicht einschätzbare Gefahr für die unmittelbare Umgebung und die Karl-Marx-Siedlung bedeuten würde.</p>	<p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der LDS sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Siehe B 11 Punkt 3 (AP, Seite 53,54). Von der Neubebauung geht keine Gefahr für die Karl-Marx-Siedlung aus.</p>
<p>2. Der Bau der Umgehungsstraße soll für eine Verringerung des Verkehrs in der Innenstadt sorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Ergebnis der Ortsumgehung B 87 neu erfolgte ein erheblicher Rückgang des Verkehrs, insbesondere auch des Schwerlastverkehrs im Stadtgebiet. Trotzdem ist seit den damaligen Verkehrsuntersuchungen zum Innerstädtischen Verkehrskonzept bekannt, dass ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr zwischen den drei Stadtteilen immer existieren wird, zumal die Innenstadt an die B87 nicht angebunden werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass dieses positive Ergebnis durch den Standort Ziegelstraße nicht ansatzweise aufgehoben wird.</p>
<p>3. Da es am Standort Schondorfer Mark bereits eine Immobilie für einen entsprechenden Markt gibt, würden der Stadt keine Kosten entstehen. Die unterbrochene Verkehrsanbindung an die B 87 könnte unproblematisch wiederhergestellt werden. Die Umsatzkraft wäre zusätzlich zu den Einwohnern im Einzugsbereich- durch den Verkehr auf der vorbeiführenden B 87 – nicht unbedeutend.</p>	<p>Davon ausgehend, dass es sich bei der Stellungnahme um die unterbrochene ÖPNV-Verbindung zum Standort Schondorfer Mark handelt, wird darauf hingewiesen, dass diese Anbindung im ÖPNV-Angebotskonzept erfasst ist und jederzeit, auch im Zuge der Überplanung zum Gewerbegebiet und der damit verbundenen Nachnutzung, wieder aktiviert werden kann.</p> <p>Die direkte verkehrstechnische Anbindung des Standortes an die B 87 wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss zum Neubau der Ortsumgehung B 87 ausgeschlossen.</p>