

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 165/FB4/2016/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.01.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.02.2017	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Billigung und Beschluss zur Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 45 "Sondergebiet Handel Grenzstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 30/2016 vom 04.04.2016 wie folgt geändert:
 - Die westlich an das private Flurstück 2/206, Flur 33 Gemarkung Eilenburg angrenzende öffentlich Verkehrsfläche der Lindenstraße wird teilweise in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.
 - Die nördlich an das private Flurstück 2/206, Flur 33 Gemarkung Eilenburg angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Mittelstraße wird teilweise in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.Der räumliche Geltungsbereich hat damit eine Größe von 17.186,55 m². Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ vom 20.01.2017 einschließlich der Begründung und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans**

Für den Standort des Einkaufszentrums Grenzstraße gibt es den seit 10.07.1992 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 2 „Einkaufszentrum Grenzstraße“. Das Einkaufszentrum ist Zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Berg und nimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für diesen wahr (Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung für die Stadt Eilenburg, beschlossen als Städtebauliches Konzept am 06.06.2016).

Da es seit der Entstehung des Gebäudekomplexes keine baulichen Aufwertungsmaßnahmen gab, einzelne Leerstände vorliegen sowie der im Gebiet ansässige REWE-Markt seine Verkaufsfläche erweitern will, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geändert werden. Durch verschiedene, in der Vergangenheit bereits vorgenommene, Umbaumaßnahmen innerhalb des REWE-Marktes ist die zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum (lt. VEP maximal 2.400 m² Verkaufsfläche) bereits um ca. 300 m² überschritten. Mit der nun beantragten Erweiterung des REWE-Marktes erhöht sich die derzeit vorhandene Verkaufsfläche des Einkaufszentrums auf knapp 3.000 m² Verkaufsfläche. Eine Genehmigung dieser Erweiterung ist nach § 34 BauGB nicht möglich.

Änderung des Geltungsbereichs

Weil der aufzustellende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ den bislang geltenden VEP aufheben und ersetzen soll, sind alle vom VEP betroffenen Flächen in das Plangebiet des B-Plans zu integrieren. Damit ist der Geltungsbereich des B-Plans gegenüber der Abgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 30/2016 vom 04.04.2016) zu ändern.

Inhalt des Bebauungsplans

Die Regelungen des VEPs für ein Einkaufszentrum am Standort Grenzstraße werden zum überwiegenden Teil übernommen. Unter anderem gibt es folgende Änderungen:

- Vergrößerung des Baufeldes,
- statt der bisherigen Festsetzungen der Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie den Gestaltungsvorschriften zur Dachform jetzt Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (12 m über Geländeoberkante),
- Vergrößerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Gesamtgebiet von 2.400 m² (VEP) auf 3.000 m² (B-Plan),
- Festlegung von prozentualen Anteilen an zentrenrelevanten Sortimenten (40 %) gegenüber den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, da der Standort im Zentrenkonzept im Wesentlichen der Nahversorgung vorbehalten ist.

Verfahren:

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der B-Plan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nur einstufig erfolgen. Außerdem kann auf die sonst übliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Die Entscheidung für die Anwendung des verkürzten Verfahrens obliegt der Gemeinde.

Die in der Sitzung des Bauausschusses vorgelegenen Unterlagen wurden wie folgt geändert:

- Wegfall der Kennzeichnungen der drei Zufahrtsbereiche,
- die Pflanzliste wurde überarbeitet und ist nun nur noch Anlage zur Begründung,
- Ergänzung der Begründung (Seiten 27 bis 31) um die Gegenüberstellung der Festsetzungen des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 und

- des Bebauungsplans (Änderungen wurden in der Sitzung des Bauausschusses mündlich erläutert),
- Aktualisierung der Verfahrensvermerke.

Voraussichtliche Terminkette:

17.02.2017	öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
27.02. – 27.03.2017	Offenlage B-Plan-Entwurf
15.05.2017	Vorberatung der Abwägung im BA
12.06.2017	Abwägung im SR

Anlagen zur Begründung zur Drucksache:

- Entwurf des B-Plans Nr. 45 „SOH Grenzstraße“ vom 20.01.2017 (A3-Format) – Anlage 1
- Entwurf der textlichen Festsetzungen vom 20.01.2017 – Anlage 2
- Entwurf der Begründung zum B-Plan vom 20.01.2017 – Anlage 3

finanzielle Auswirkungen

ja ☐nein ☒

Die Finanzierung der Planung erfolgt durch den Eigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1990/2013)



Sonstige Sondergebiete, hier:
Einkaufszentrum Grenzstraße
(§ 11 BauNVO 1990/2013)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ); hier GRZ 0,6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

OK (max) gem. TF 3 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als
Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung TF 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990/2013)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO 1990/2013)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



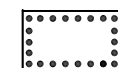
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Darstellungen ohne Normcharakter

→ 10.00 ← Vermaßung in Meter

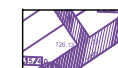
8. Darstellungen der Kartengrundlage



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

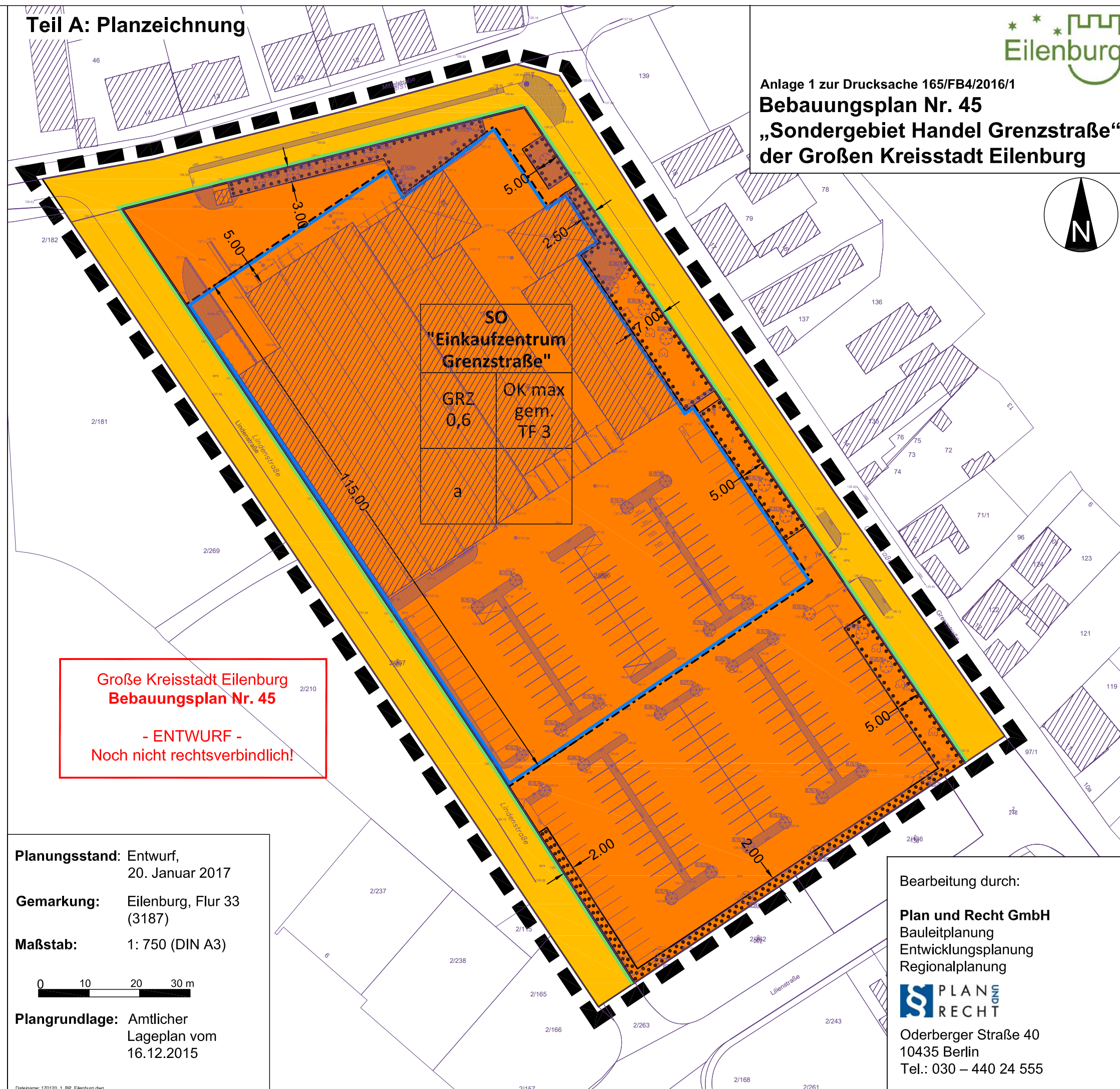


Höhenpunkt in Meter über
Normalhöhennull (NHN)

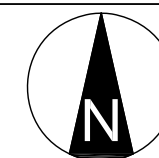


Topografie und Vermesserhinweise

Teil A: Planzeichnung



Anlage 1 zur Drucksache 165/FB4/2016/1
Bebauungsplan Nr. 45
„Sondergebiet Handel Grenzstraße“
der Großen Kreisstadt Eilenburg



Große Kreisstadt Eilenburg
Bebauungsplan Nr. 45

- ENTWURF -
Noch nicht rechtsverbindlich!

Planungsstand: Entwurf,
20. Januar 2017

Gemarkung: Eilenburg, Flur 33
(3187)

Maßstab: 1: 750 (DIN A3)

0 10 20 30 m

Plangrundlage: Amtlicher
Lageplan vom
16.12.2015

Bearbeitung durch:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung



Oderberger Straße 40
10435 Berlin
Tel.: 030 – 440 24 555

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45
„Sondergebiet Handel Grenzstraße“
der Großen Kreisstadt Eilenburg**

Stand: 20.01.2017

Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ gemäß § 11 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6
- Höhe baulicher Anlagen: OKmax gemäß TF 3
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßung

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Einkaufszentrum Grenzstraße“

- (1) Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Grenzstraße erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Im Einkaufszentrum sind zulässig
 - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume für die Betriebe;
 - Räume für die Verwaltung der Betriebe;
 - Stellplätze für die Betriebe.

Weiterhin – auch in eigenständiger Betriebsform - :

- Dienstleistungsbetriebe;

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2013)

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“

- (1) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ sind maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.
- (2) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß Absatz 1 40 % nicht überschreiten.
- (3) Nicht zentrenrelevante Sortimente sind unter Einhaltung der zulässigen GRZ 0,60 uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

TF 1.3 Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“

Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf insgesamt 195 nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO 1990/2013)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2013 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

TF 3 Zulässige Gebäudehöhe

- (1) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OKmax) ein Höchstmaß von 140,0 m über NHN nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OKmax) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Hinweis ohne Normcharakter: Die Geländehöhe innerhalb des festgesetzten Baufensters beträgt durchschnittlich 127,7 m über NHN. Bei Ausnutzung der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Gebäudehöhe von rund 12 m ab Geländeoberkante.

III. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

TF 4 Festsetzung der abweichenden Bauweise

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 100 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990/2013)

TF 5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2013)

IV. Grünordnerische Festsetzungen

TF 6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2. PlanZV) sind die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der in der Anlage zur Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

TF 7 Begrünung der Stellplatzanlage

- (1) Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu begrünen sind, zu gliedern.
- (2) Auf den Stellplatzanlagen des Sondergebietes sind mindestens 26 großkronige, standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Baugrundstück – außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2. PlanZV) – vorhandene standortheimische Bäume, die erhalten bleiben sollen, anzurechnen.
- (3) Es wird die Verwendung von Arten der in der Anlage zur Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

V. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Einkaufszentrum Eilenburg-Berg, Grenzstraße“

- TF 8 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Einkaufszentrum Eilenburg-Berg, Grenzstraße“ - Satzung der Stadt Eilenburg über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Eilenburg-Berg, Grenzstraße/Mittelstraße -, in Kraft getreten am 10.07.1992, außer Kraft.

VI. Festsetzung der Sortimentsliste („Eilenburger Liste“)

**Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg
(Stadtrat-Beschluss Nr. 014/FB4/2016/1)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nachrichtlich: zugehörige Warensortimente gemäß WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen/Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Sonstige Zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haustextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

VI. Hinweise ohne Normcharakter

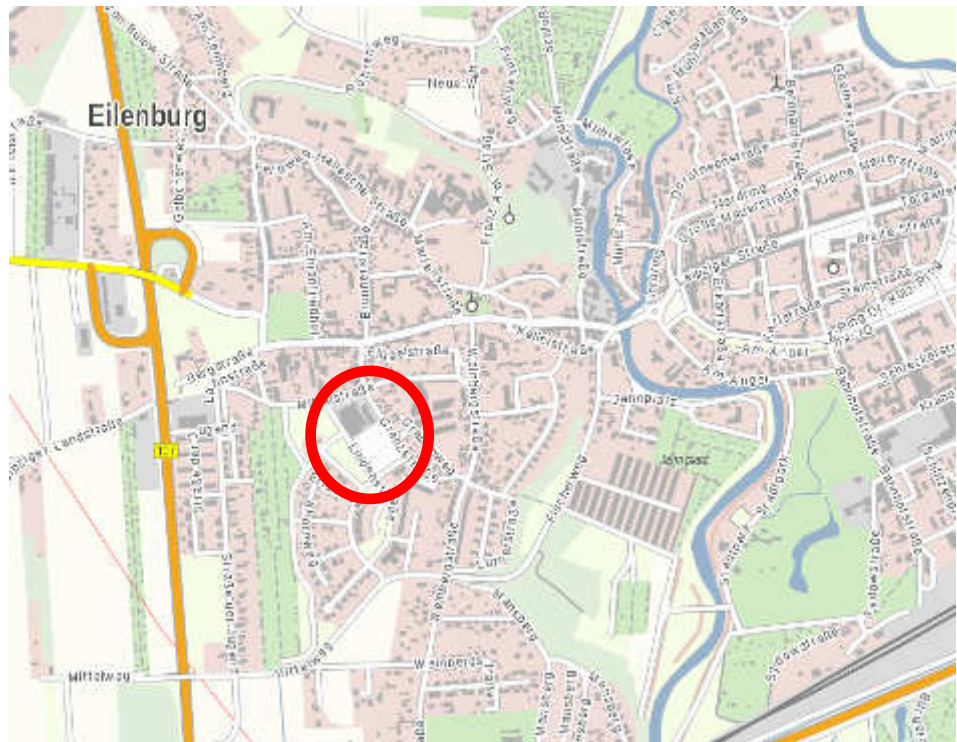
1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“

Stadtteil: Eilenburg-Berg

Übersichtskarte zur
Lage des Geltungs-
bereichs im
Stadtgebiet



Stadtverwaltung Eilenburg
Markplatz 1
04838 Eilenburg

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 20.01.2017

- Entwurfsfassung -

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.	Verfahren	6
3.1	Durchführung der allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c UVPG als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	8
3.1.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes am beabsichtigten Standort anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG	9
3.1.2	Ergebnis der Vorprüfung nach § 3c UVPG	18
3.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter	18
3.3	Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens	19
3.4	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte	19
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	21
4.	Planerische und rechtliche Grundlagen	21
4.1	Planungsrechtliche Grundlagen	21
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	21
4.1.2	Flächennutzungsplan	23
4.1.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg	25
4.1.4	Bebauungspläne	26
4.1.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben	31
5.	Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes	31
5.1	Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Eilenburg	31
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	32
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	32
5.4	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten	32
5.5	Natur, Artenschutz und Landschaft	33
5.6	Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete	33
5.7	Technische Infrastruktur	34
5.7.1	Verkehrsinfrastruktur	34
5.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	34

5.7.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung	34
5.7.2.2	Gasversorgung, Elektroenergieversorgung, Telekommunikation	34
5.7.2.3	Abfallentsorgung.....	34
5.8	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	34
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	35
6.	Städtebauliches Konzept	35
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	36
7.1	Art der baulichen Nutzung	37
7.2	Maß der baulichen Nutzung	42
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	45
7.4	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie.....	47
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	47
7.6	Sortimentsliste nach der „Eilenburger Liste“	50
7.7	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	52
7.8	Hinweise ohne Normcharakter.....	52
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	54
8.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	54
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	54
8.2	Bevölkerungsentwicklung	54
8.3	Verkehrsentwicklung.....	54
8.4	Lärmentwicklung / Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft	54
8.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	56
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	56
9.1	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	56
9.1.1	Boden.....	56
9.1.2	Grundwasser, Niederschlagswasser.....	57
9.1.3	Natur.....	57
9.1.4	Landschaftsbild.....	57
9.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG.....	57
9.3	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	58
9.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	58

9.5	Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz	58
10.	Ökonomische Auswirkungen	58
11.	Nachbarschutz	60
12.	Kosten	60
13.	Flächenbilanz	60
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG	61
14.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	61
14.1	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	61
14.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	61
15.	Schlussabwägung	61
WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN		62
ANLAGE PFLANZLISTE (EMPFEHLUNG)		63

A. EINLEITUNG

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Einkaufszentrum Eilenburg-Berg, Grenzstraße“ vom 10.07.1992¹ wurde Anfang der 1990er Jahre im Stadtteil Berg ein wohnortbezogenes Einkaufszentrum errichtet. Der Angebotsschwerpunkt lag und liegt noch immer im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Weitere zentrenrelevante Angebote und Dienstleistungen runden das Angebot ab. Die aktuelle Verkaufsfläche beläuft sich auf 2.677 m².

Das Einkaufszentrum übernimmt nicht nur für den Stadtteil Berg wichtige Nahversorgungsfunktionen, sondern bietet in einem nicht unerheblichen Anteil auch zentrenrelevante Sortimente an und strahlt damit in seiner Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg wird es als zentraler Versorgungsbereich der Stufe „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Im aktuellen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg 2015“ wird das Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum (sog. C-Zentrum) eingestuft.

Seit der Errichtung des Einkaufszentrums wurden keine baulichen Aufwertungsmaßnahmen vollzogen, einzelne Flächen stehen derzeit leer. Daher beabsichtigt der Eigentümer nun, mittels baulicher Umgestaltungen und Erweiterungen des Gebäudebestandes das Einkaufszentrum zu revitalisieren. Geplant ist, den ansässigen Lebensmittelmarkt grundlegend zu modernisieren und diesen dabei um rund 200 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Im Gegenzug sollen die pavillonartigen, leerstehenden Gastronomieflächen abgerissen werden, um die Konturen des Hauptgebäudes zu vereinfachen. Die Fassadengestaltung soll insgesamt moderner werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Einkaufszentrums zu schaffen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992² soll dabei unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Standortes durch einen Angebotsbebauungsplan ersetzt werden. Wesentliche Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden übernommen und nur in erforderlichen Punkten unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsgrundlagen an die neuen Anforderungen angepasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben. Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans - auch im Sinne des am 06.06.2016 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes - der planungsrechtliche Rahmen für die Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Eilenburg-Berg in Form des Nahversorgungszentrums Grenz-

¹ Zur ausführlichen Darstellung der Einzelheiten zum VEP siehe Kapitel „4.1.4 Bebauungspläne“ der Begründung.

² Ebenda.

straße (ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich) zukunftsorientiert festgelegt werden. Daher hat sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 4. April 2016 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ entschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Einkaufszentrum liegt inmitten des Stadtteils Berg, an der Kreuzung Grenzstraße/Mittelstraße in einem Gebiet, das überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Der Stadtteil Berg liegt westlich des Eilenburger Stadtzentrums. In diesem Stadtteil fand, aufgrund der verkehrlichen Lagegunst an der B 107 und B 87, in der Vergangenheit eine rege Siedlungsentwicklung statt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 umfasst das Flurstück 2/206 der Flur 33, Gemarkung Eilenburg. Hinzu kommen Teile des Flurstücks 2/82 der Flur 33 in der Gemarkung Eilenburg. Auf dem Flurstück 2/206 liegen das Einkaufszentrum sowie die zugehörigen Stellplätze. Auf dem anderen, nur teilweise erfassten Flurstück befinden sich die öffentlich gewidmeten Straßen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,72 ha.

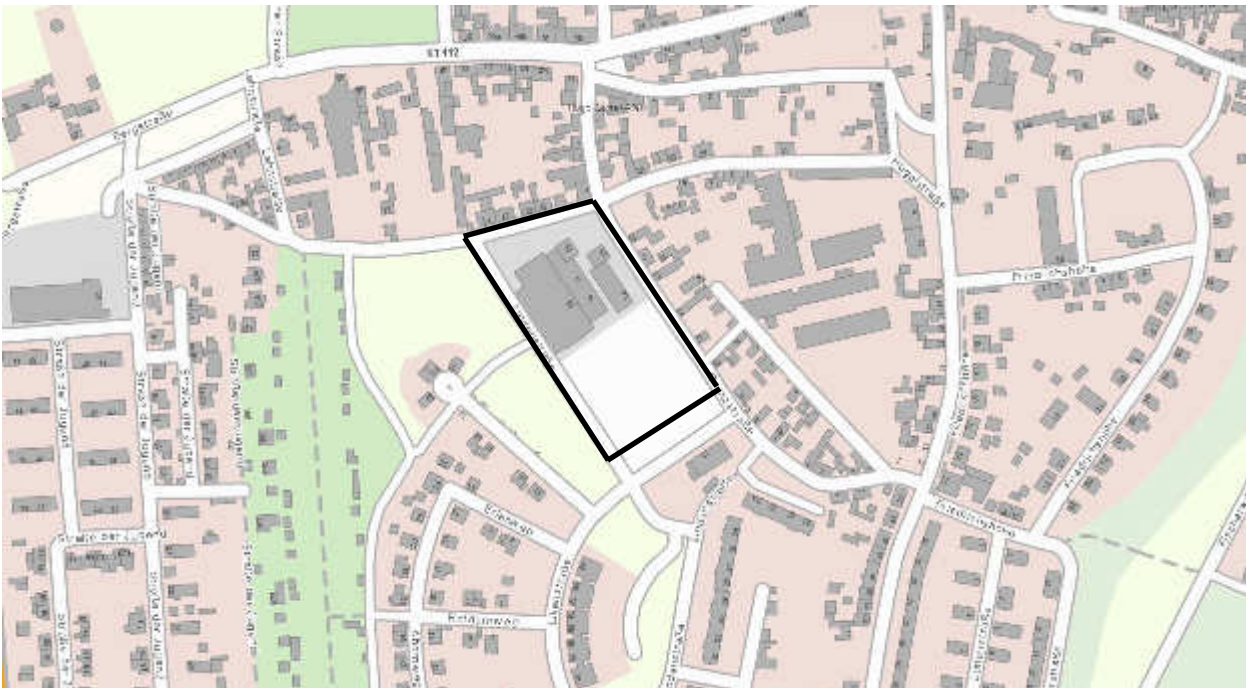


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Eilenburg

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Interesse der Beschleunigung des Planver-

fahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt inmitten der Siedlungsflächen der Stadt Eilenburg und wird bereits als Einkaufszentrum genutzt. Es soll auf der Grundlage des Bebauungsplans geringfügig erweitert werden können, um zeitgemäß zu bleiben. Damit dient der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m²; das im Plan enthaltene Baugebiet insgesamt hat lediglich eine Größe von knapp 13.222 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nicht zu befürchten.

Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans allerdings dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer in Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG angeordneten Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls war bei dem hier vorliegenden Planvorhaben erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer Vorprüfung ergibt sich hier aus der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist „beim Bau“ (hier: bei der Planung) von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine **allgemeine Vorprüfung** des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c S. 1 UVPG vorzunehmen. Der Lebensmittelmarkt umfasst bereits in seinem derzeitigen Zustand 1.583 m² Verkaufsfläche; die Geschossfläche (Verkaufsfläche zzgl. Neben- und Sozialräumen, Kühlräumen, Lagerflächen und sonstigen Funktionsflächen) beträgt bereits knapp mehr als 2.000 m². Durch den Bebauungsplan soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um rund 220 m² ermöglicht werden (zu den Verkaufsflächenbeständen und –entwicklungen vgl. auch Kap. 7.1 der Begründung zur TF 1.2). Insgesamt wird eine Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums um rund 300 m² durch den B-Plan eröffnet. Die Schwellenwerte des UVPG wer-

den somit überschritten. Dadurch wird die Pflicht ausgelöst, zu prüfen, ob ein solches Vorhaben der UVP-Pflicht nach dem UVPG unterliegen würde.

Kommt man aufgrund der notwendigen „überschlägigen Prüfung“ zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit würde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ausscheiden. Der Bebauungsplan müsste dann im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10 BauGB aufgestellt werden.

Ergibt die Vorprüfung – wie in diesem Fall –, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Umweltbelange müssen jedoch in die Planung eingestellt werden. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG müssen uneingeschränkt beachtet werden.

3.1 Durchführung der allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c UVPG als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Aus der Vorprüfung soll sich ergeben, ob das vom Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben – Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes um 221 m² Verkaufsfläche – „nach Einschätzung der zuständigen Behörde“ (hier: der Stadt Eilenburg) „aufgrund überschlägiger Prüfung“ unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die von Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Prüfwerte für Größe oder Leistungen, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Die hier gemäß § 3c UVPG erforderliche überschlägige Prüfung wurde auf der Grundlage vorhandener Unterlagen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien anhand der nachstehenden Tabelle mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Hinweis: Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht zu verneinen (und umgekehrt). Es bedarf somit keiner exakten Beweisführung.

3.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes am beabsichtigten Standort anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG. Daraus entwickelte Fragen an das Vorhaben:	Beantwortung der Frage: <i>JA oder NEIN</i>	Kurze Begründung der Antwort
1.	Merkmale des Vorhaben: Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens: <i>Löst das Vorhaben schon wegen seiner Größe voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus?</i>	NEIN	In § 13a Abs. 1 BauGB hat der deutsche Gesetzgeber bestimmt, bis zu welcher Flächengröße – gemessen an der zulässigen Grundfläche – nicht ohne konkrete Anhaltspunkte damit gerechnet werden muss, dass von einem Vorhaben allein wegen seiner Größe erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen werden. Diese Grenze liegt bei 70.000m². Das bestehende Einkaufszentrum hat eine Geschossfläche von 3.766 m². Durch die Erweiterung erhöht sich die Geschossfläche auf 4.174 m². Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 17.187 m². Damit liegt das Vorhaben deutlich unter dem Grenzwert des Gesetzgebers. Im Ergebnis sind allein aufgrund der Größe des Vorhabens keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft: <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter aus?</i>		
1.2.1	<i>auf das Wasser einschl. Grundwasser?</i>	NEIN	Oberflächengewässer sind nicht betroffen, da im Gebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Hochwasserrisikogebiet. Das bestehende Einkaufszentrum wird nur geringfügig erweitert. Für die Neubauflächen werden vorrangig bisherige Stellplatzflächen und somit bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Eine erheblich nachteilige Auswirkung auf die Grundwasserneubildung ist somit ausgeschlossen. Dementsprechend ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Was-

			ser/Grundwasser zu rechnen.
1.2.2	auf den Boden?	NEIN	Der Boden im Gebiet ist bereits stark durch anthropogene Einflüsse geprägt. Zum weit überwiegenden Teil werden durch den (ohnehin geringfügigen) Eingriff bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.
1.2.3	auf die Natur (Tiere und Pflanzen)?	NEIN	Bei dem vom Bebauungsplan erfassten Gebiet handelt es sich um einen deutlich anthropogen überformten Bereich. Die Fläche ist überwiegend versiegelt und u. a. mit einem mächtigen Baukörper bebaut. Dieser soll zwar aufgrund des Bebauungsplans erweitert werden, jedoch nur um ca. 400 m² Geschossfläche. Für die Erweiterung des Baukörpers werden zum größten Teil bereits versiegelte Flächen in Form von Stellplätzen in Anspruch genommen. Lediglich ein kleiner Grünstreifen mit Strauchbewuchs wird durch den Eingriff abgängig sein. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur.
1.2.4	auf die Landschaft?	NEIN	Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Eilenburg, westlich des Zentrums. Die benachbarten Nutzungen sind größtenteils von Wohnnutzung und kleineren Gewerbebetrieben geprägt. Westlich des Plangebiets befindet sich eine innerstädtische Grünfläche, die jedoch deutlich durch die umgebende Bebauung geprägt ist und selbst als Mischgebiet entwickelt werden soll. Ansonsten grenzen v.a. Wohnhäuser an. Das Grundstück liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und auch in der Nähe des Grundstücks sind keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden. Da es sich lediglich um die geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufszentrums handelt, wird die Landschaft nicht nachteilig beeinflusst. Daher sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für den Landschaftsraum zu erwarten.
1.3	Abfallerzeugung: <i>Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige</i>	NEIN	Der Betrieb des Einkaufszentrums und insbesondere des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes verursacht zwangsläufig Verpackungsabfall, dessen Menge durch die Erweiterung ggf. steigen kann. Es

	<i>Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugung aus?</i>		ist aber nicht von einer signifikanten Steigerung auszugehen, da die Erweiterung des Lebensmittelmarktes v.a. auch der besseren Präsentation der Waren und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Kunden dienen soll. Ebenso werden durch den Einzelhandelsbetrieb keine Abfälle produziert, die überwachungsbedürftig oder wassergefährdend sind. Gleiches gilt für anfallende Abwassermengen. Lediglich im Zuge der Umbaumaßnahmen kann es zeitweise zu erhöhten Abfall- und Abwassermengen kommen. Insgesamt sind keine relevanten Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Abfallerzeugung zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen: <i>Sind von dem Vorhaben erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten?</i>	NEIN	Wie schon erwähnt, ist auf dem Grundstück ein Einkaufszentrum mit bestehenden Nutzungen vorhanden. Umweltverschmutzungen und Belästigungen resultieren in der Regel weniger aus dem Betrieb des Einkaufszentrums selbst als aus den von ihm ausgelösten Verkehr. Dieser ist geeignet, Luftverschmutzungen hervorzurufen und die umliegenden Wohnnutzungen durch Lärm zu beeinträchtigen. Da die durch den Bebauungsplan ermöglichte, geringfügige Vergrößerung des Einkaufszentrums keine unmittelbaren Folgen, wie z.B. die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit hoher Magnetwirkung, nach sich zieht, ändert sich an der vorhandenen Situation hinsichtlich Verschmutzungen und Belästigungen nichts. Auch die vorliegende Lärmimmissionsprognose (Akustik Office, G.-D. Dox, Stand 31.03.2016) bestätigte, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter vorgeschlagenen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäuser und an den geplanten Wohnbauflächen im B-Plan Nr. 9 der Stadt Eilenburg eingehalten werden. Insofern sind keine erheblichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien: <i>Ist das Vorhaben mit besonderen Unfallrisiken verbunden?</i>	NEIN	Das Vorhaben ist nicht mit besonderen Unfallrisiken verbunden. Es werden keine gefährlichen oder wassergefährdeten Stoffe gelagert, genutzt oder produziert. Damit ist mit dem Bauvorhaben kein erhebliches Unfallrisiko verbunden.

	<i>bunden, insbes. mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien?</i>		
--	---	--	--

2	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien): <i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i>	NEIN	Im Plangebiet selbst befinden sich lediglich das Einkaufszentrum sowie die zugehörigen Nebenanlagen. Das Grundstück ist überwiegend versiegelt und wird nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie größeren Grünstreifen entlang der Mittel- und Grenzstraße aufgelockert. Da das Vorhaben darin besteht, die vorhandenen Baulichkeiten in geringem Maße zu erweitern, um den Lebensmittelmarkt um 221 m² Verkaufsfläche zu vergrößern, sind auf die bestehenden Nutzungen im Gebiet selbst keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die benachbarten Nutzungen dienen vorwiegend dem Wohnen. Durch das Vorhaben werden keine neuen Verkehrsströme erzeugt, eine zusätzliche Luft- und Lärmbelastung ist daher nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastungen der vorhandenen benachbarten Nutzungen ergibt sich, dass aus der Erweiterung des Einkaufszentrums keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des	NEIN	<u>Wasser:</u> Im Gebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der Mühlengraben, der sich in ca. 500 m Entfernung östlich vom Plangebiet befindet. Dementsprechend ist da-

	Gebietes (Qualitätskriterien) <i>Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i>		von auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit dieses Oberflächengewässers ausgeht. Aussagen zu Auswirkungen auf das Grundwasser sind bereits Lfd. Nr. 1.2.1 zu entnehmen. <u>Boden:</u> Der Boden im Gebiet selbst und in dessen Umgebung ist bereits stark anthropogen überformt und weist daher keine besondere Qualität auf. Die Bodenqualität und die Regenerationsfähigkeit des Bodens werden durch die geringfügige Erweiterung der Geschossfläche des Einkaufszentrums voraussichtlich nicht verändert. <u>Natur:</u> Das Gebiet (einschließlich dessen Umgebung) weist aufgrund seiner Lage, Größe und bereits vollzogenen Überformung keine herausragenden Qualitäten für den Naturhaushalt auf. Demzufolge sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Natur zu erwarten. <u>Landschaft:</u> Die betroffene Fläche befindet sich in einem deutlich anthropogen beeinflussten Gebiet, innerhalb des Siedlungsgebiets von Eilenburg. Schützenswerte Landschafts- oder Naturbestandteile befinden sich nicht in der Umgebung. Die Fläche selbst ist bereits zum Großteil versiegelt, es handelt sich nicht um einen unberührten Landschaftsraum. <u>Fazit:</u> Das Vorhaben hat im Hinblick auf die Qualitätskriterien von Wasser, Boden, Natur und Landschaft voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): <i>Könnte das Vorhaben in <u>folgenden</u> besonders geschützten Gebieten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?</i>		
2.3.1	Auswirkungen auf		Der Vorhabenstandort selbst liegt nicht innerhalb

	<i>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	oder in einer beeinflussbaren Nähe von Natura-2000-Gebieten. Somit hat es keine Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete.
2.3.2	<i>Auswirkungen auf Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i>	NEIN	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Demnach gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Naturschutzgebiete aus.
2.3.3	<i>Auswirkungen auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?</i>	NEIN	Nationalparke und Naturmonumente sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Auswirkung auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente kann damit ausgeschlossen werden.
2.3.4	<i>Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Dementsprechend gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete aus.
2.3.5	<i>Auswirkungen auf Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Naturdenkmäler sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Naturdenkmäler werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.
2.3.6	<i>Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile,</i>		Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich von Alleen sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden.

	<i>einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	NEIN	Damit gehen mit der Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile einher.
2.3.7	<i>Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</i>	NEIN	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Negativen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Biotop sind daher nicht möglich.
2.3.8	<i>Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes?</i>	NEIN	Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete. Überschwemmungsgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Folglich gibt es keine erheblich negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.
2.3.9	<i>Auswirkungen auf Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?</i>	NEIN	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind in beeinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Demzufolge ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben Auswirkungen auf Gebiete in denen die Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, hat.
2.3.10	<i>Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte,</i>		Das Plangebiet selbst befindet sich in einem ausgewiesenen Mittelzentrum. Das Vorhaben trägt zur Funktionserfüllung des zentralen Ortes bei, weil es einen Beitrag zur Erhaltung

	<i>insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes?</i>	NEIN	und Entwicklung des zentralen Versorgungs- bereichs „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ und der verbrauchernahen Versorgung leistet. Nach eigener Recherche zu den ökonomischen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerwei- terung ist festzuhalten, dass erhebliche städtebau- lich relevante Effekte nicht anzunehmen sind. Erhebliche Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind damit nicht zu erwarten.
2.3. 11	<i>Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten ver- zeichnete Denkmä- ler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbe- hörde als archäolo- gisch bedeutende Landschaften einge- stuft worden sind?</i>	NEIN	Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet be- kannt. Folglich ist nicht mit Auswirkungen auf Bodendenk- male zu rechnen.

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (ge- ographisches Ge- biet und betroffene Bevölkerung): <i>Sind die möglichen erheblichen Auswir- kungen des Vorha- bens insbes. im Hinblick auf das</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.

	<i>Ausmaß des betroffenen Gebiets und der ggf. betroffenen Bevölkerung bes. kritisch zu beurteilen?</i>		
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen eines grenzüberschreitenden Charakters bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen. Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich eine Prüfung der „Schwere und Komplexität“ von möglichen Auswirkungen.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wegen der</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher besteht auch keine Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die kritisch zu beurteilen wären.

	<i>(hohen) Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?</i>		
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen: <i>Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen wegen ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität bes. kritisch zu beurteilen?</i>	NEIN	Wie sich aus den Eintragungen unter den Nummern 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher bestehen auch hinsichtlich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen keine Bedenken.

3.1.2 Ergebnis der Vorprüfung nach § 3c UVPG

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planaufstellung vorbereiteten Vorhabens einer Erweiterung des Einkaufszentrums (hier: eines Lebensmittelmarkts) hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet werden alle Umweltbelange in die Planung einbezogen.

3.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ (Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete).

Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und sich auch in unmittelbarer Umgebung keine Natura 2000-Gebiete befinden, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB benannten

Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000 Gebieten.

3.3 Schlussfolgerungen für die Wahl des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ der Stadt Eilenburg darf als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß des § 13a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Das Planvorhaben erfüllt aufgrund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan bereitet die behutsame Erweiterung eines vorhandenen Einkaufszentrums vor und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung,
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB benannten Schutzgüter und
- die Planaufstellung bereitet kein konkretes Vorhaben vor, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

3.4 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Planverfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Weitere Verfahrenserleichterungen ergeben sich aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten bzw. Schritten abgesehen:

- Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt.
- Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht hergestellt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs werden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Fallgruppe 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden bzw. werden nach alledem folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (SR) der Stadt Eilenburg Beschluss Nr. 034/FB4/2016 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eilenburg, Jg. 2016 Nr. 9 vom 29.04.2016	04.04.2016
Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen Beschluss Nr. Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eilenburg Jg. Nr. vom	<i>wird fortgeschrieben</i>
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<i>wird fortgeschrieben</i>

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) vom 31.08.2013,
- dem Regionalplan Westsachsen 2008 vom 25.07.2008 und
- dem Rohentwurf des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2017.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 wird derzeit unter dem Titel „Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017“ fortgeschrieben. Die Fortschreibung liegt derzeit nur im Rohentwurf in der Fassung vom 29.05.2015 vor³ und enthält daher noch keine für die Gemeinde verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die darin enthaltenen, sich in Aufstellung befindlichen Ziele sollen jedoch auch schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden, um eine spätere Planänderung in Folge einer möglichen Anpassung an dann verbindliche Ziele der Raumordnung zu vermeiden. Die in den anderen beiden Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden nachfolgend die maßgeblichen Aussagen der genannten Planwerke erläutert. Der Landesentwicklungsplan enthält die grundsätzlichen planerischen Vorstellungen für den gesamten Freistaat Sachsen. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im gültigen Regionalplan Westsachsen bzw. dessen Fortschreibung als Regionalplan Leipzig-Westsachsen weiter konkretisiert.

³ Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (Hrsg.): Gesamtfortschreibung Regionalplan Westsachsen 2008, <http://rpv-westsachsen.de/der-regionalplan/gesamtfortschreibung-regionalplan-westsachsen-2008/>, Zugriff am 30.03.2016

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele des LEP 2013, des Regionalplans Westsachsen 2008 und der Rohfassung des Regionalplans Leipzig-West-sachsen 2017 von Bedeutung:

- *Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken. (Z 2.3.1 – Regionalplan Westsachsen 2008)*

Durch die geringfügige Erweiterung des Einkaufszentrums wird der ansässige Lebensmitteleinzelhandel gesichert. Da es sich bei dem Einzelhändler um den im Zeitpunkt der Planaufstellung einzigen sog. Vollsortimenter in der Stadt Eilenburg handelt, wird somit zugleich eine wichtige Versorgungsfunktion der Stadt Eilenburg als Mittelzentrum gestärkt. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Ziel des Regionalplans.

- *Die Erweiterung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. (Z 2.3.2.1 – LEP 2013)*
- *Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z 2.3.2.3 – LEP 2013)*
- *Die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte zulässig. (Z 2.3.2.2 Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2017)*
- *Durch die Zentralen Orte sind die Standorte, in denen die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen des LEP bzw. den Zielen des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen. (Z 2.3.2.4 – Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2017)*
- *Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. (Z 6.2.4 - Regionalplan Westsachsen 2008)*
- *Die städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, sind durch die*

Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen. (Z 6.2.5 – Regionalplan Westsachsen 2008)

Das vorhandene Einkaufszentrum Grenzstraße befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, inmitten eines ausgewiesenen Mittelzentrums. Das Einkaufszentrum und seine umliegenden Flächen gelten gemäß Flächennutzungsplan und Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg vom 20.05.2016 als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“, mit dem Schwerpunkt auf 60 % Nahversorgung. Der zur Erweiterung vorgesehene Lebensmittelmarkt ist integraler Bestandteil des Zentrums. Dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot wird entsprochen. Damit ist das Vorhaben mit den aufgeführten raumordnerischen Zielen vereinbar.

- *Die Erweiterung soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. (Z 2.3.2.4 LEP 2013)*
- *Die Erweiterung 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 substanziell beeinträchtigen. (Z 2.3.2.5 – LEP 2013)*

Aufgrund der geringen Größe der durch den B-Plan insgesamt eröffneten Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt rund 300 m² gegenüber dem Bestand im Zeitpunkt der Planaufstellung ist nicht davon auszugehen, dass sich der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums wesentlich erweitert. Eine Überschreitung des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Eilenburg ist gänzlich auszuschließen.

Auch stadintern ist nicht mit einer städtebaulich unerwünschten Verschiebung des Standortgefüges zu rechnen. Die eröffnete Erweiterung um rund 300 m² Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand hat weder Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Eilenburger Innenstadt noch auf die des Nahversorgungszentrums Puschkinstraße. Da bereits auf der lokalen Ebene wesentliche städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, ist auch nicht mit einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu rechnen.

Auch dem raumordnerischen Beeinträchtigungsgebot wird entsprochen. Das Planvorhaben steht somit in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Wesentliche Aussagen zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen im Einzelhandel sind auch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Darin sind die Leitziele der Einzelhandels- und

Stadtentwicklung definiert, die zentralen Versorgungsbereiche bestimmt und eine „Eilenburger Liste“ festgelegt⁴.

Laut den Aussagen des Flächennutzungsplans ist die Einzelhandelskonzentration im Stadtteil Eilenburg-Berg als wohnnahes Versorgungsangebot zu charakterisieren. Das „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es bildet eines der drei definierten Versorgungszentren.

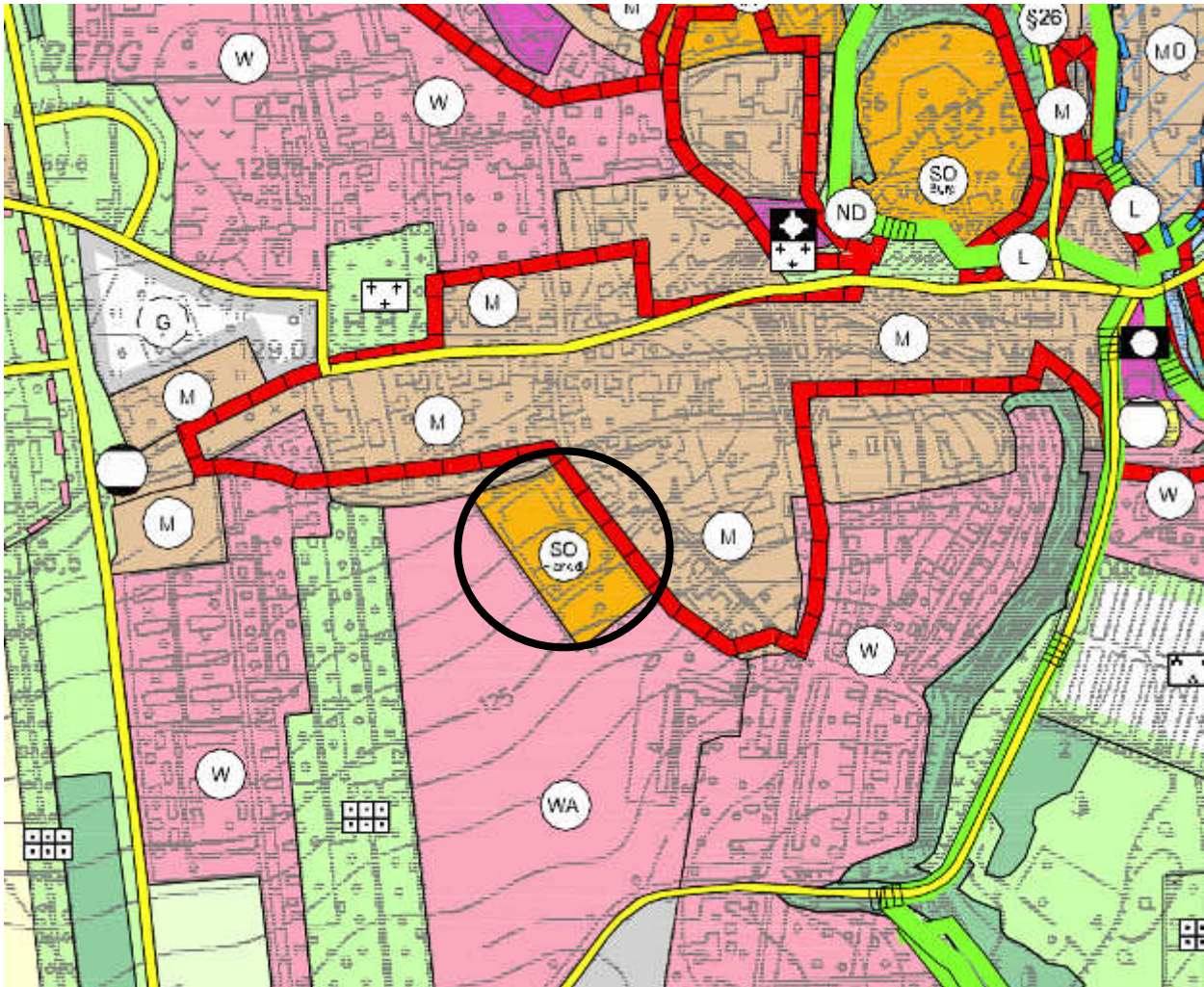


Abb. 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Eilenburg mit Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg in der Fassung vom 31.03.2009

⁴ Die im FNP ausgewiesene „Eilenburger Liste“ wurde durch das am 6. Juni 2016 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg fortgeschrieben. Die Liste des Zentrenkonzepts ist demnach maßgeblich. Die im FNP aufgeführte Sortimentsliste soll in der Zukunft an die geringfügigen Abweichungen angepasst werden.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, innerhalb der drei festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, die das Grundgerüst der Versorgungsstruktur für die Stadt bilden, den zentrenrelevanten Einzelhandel weiter zu konzentrieren und die Bereiche entsprechend ihres Potenzials weiterzuentwickeln. Dabei soll der innerstädtischen Entwicklung oberste Priorität eingeräumt werden. Die Versorgungsfunktionen sind „in attraktiven, erlebbaren und aus Unternehmenssicht wirtschaftlichen Standorten“ zu bündeln. Dabei kommt es besonders auf die Sicherung und den qualitativen Ausbau bereits bestehender Versorgungsbereiche an.⁵ Hierzu trägt die vorliegende Planung zur Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums im Versorgungszentrum Grenzstraße maßgeblich bei.

4.1.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg

Am 6. Juni 2016 wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg beschlossen. In dieser wird der Stadtteil Eilenburg-Berg als kernstädtisch geprägter Stadtteil beschrieben. Die Einzelhandelssituation im Bezirk ist auf die Grundversorgung ausgerichtet, wobei das Nahversorgungszentrum Grenzstraße mit dem Lebensmittelmarkt als Kernanbieter den maßgeblichen Einzelhandelsstandort darstellt.⁶

Auf Lebensmittelmärkte entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 25,3 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen, wobei es sich um insgesamt acht Standorte handelt. Es besteht eine stabile Basis für die Weiterentwicklung von Angebotsstrukturen, die aber gezielt zur Stärkung einer städtebaulich abgestimmten Zentren- und Standortstruktur einzusetzen ist. Das würde auch die bisherige Entwicklung fortsetzen, durch die die zentralen Versorgungsbereiche auch eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner darstellen. In Eilenburg-Berg bildet das Nahversorgungszentrum auch den Kern der Versorgungsstruktur und wird durch lediglich einen zusätzlichen Nahversorger (Lebensmittel-Discounter Aldi - Nahversorgungslage Straße der Jugend, geplante Verlagerung an den Standort Bergstraße) ergänzt.

Handlungsschwerpunkte sind u.a., durch eine gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Zugleich soll der innerstädtischen Entwicklung oberste Priorität eingeräumt werden. Die Durchsetzung des Zentren- und Standortkonzepts sollte durch Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien konsequent verfolgt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment sollte in städtebaulich integrierten Lagen und innerhalb der Versorgungszentren erfolgen. Weiterhin wird für die sog. C-Lagen, zu denen auch das Nahversorgungszentrum Grenzstraße zu zählen ist, ein Verkaufsflächenumfang von maximal 3.000 m² empfohlen.

⁵ Stadtverwaltung Eilenburg: Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg, Begründung in der Fassung vom 31.03.2009, S. 55

⁶ BBE Handelsberatung (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), S. 8

Insgesamt leistet die vorliegende Planung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg. Der zentrale Versorgungsbereich rund um das Einkaufszentrum an der Grenzstraße wird durch die im Zeitpunkt der Planaufstellung in Planung befindliche geringfügige Vergrößerung auf 2.921 m² annähernd auf die empfohlene maximale Verkaufsfläche von 3.000 m² (für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente zusammen) erweitert. Zugleich kommt die Erweiterung einem Lebensmittel-Nahversorger zu Gute, wodurch die Zentrenstruktur der Stadt weiter gestärkt wird. Das geschieht dabei an einem städtebaulich integrierten Standort, sodass den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen wird.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m² für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sowie deren Aufteilung auf ein Verhältnis von mindestens 60 % Nahversorgungsrelevanz zu maximal 40 % Zentrenrelevanz wird auch der im Zentrenkonzept anvisierten langfristigen Sortimentsverteilung entsprochen.

Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel wird im Zentrenkonzept nur am Rande berührt, da nicht-zentrenrelevante Sortimente kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren ausstrahlen. Zu beachten sind aber immer zentrenrelevante Randsortimente von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die sehr wohl Auswirkungen haben können⁷. Vor diesem Hintergrund ist es im vorliegenden B-Plan nicht erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu regeln. Im Nahversorgungszentrum sind nicht-zentrenrelevante Betriebe allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente werden die Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Betriebe konzeptgetreu begrenzt, da die Randsortimente auf die zulässigen Flächen anzurechnen sind.

4.1.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans liegt bislang der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Eilenburg-Berg, Grenzstraße“, der am 10.07.1992 genehmigt wurde, vor. Der VEP setzt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind im Einkaufszentrum „großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ allgemein zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 2.400 m². Weiterhin setzt der VEP eine Baugrenze fest, die beinahe nahtlos den Gebäudebestand darstellt. Einen Spielraum, das Gebäude innerhalb der Baugrenze zu verschieben bzw. zu erweitern, gibt es nicht. Nachdem eine angestrebte Befreiung für das

⁷ BBE Handelsberatung (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), S. 79

Modernisierungsvorhaben nicht erteilt wurde, liegt in dem wenig flexiblen und hinsichtlich seiner Kapazitäten – es sei auf die empfohlenen 3.000 m² Verkaufsfläche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen – überholten Vorhaben- und Erschließungsplan ein wesentlicher Grund für die Aufstellung eines neuen Angebots-Bebauungsplans. Dieser orientiert sich in seinen Festsetzungen am bisher geltenden VEP, regelt sie aber in modernerer Form und der einem Angebots-Bebauungsplan angemessenen Flexibilität. Im Folgenden soll eine Übersicht über die einzelnen Festsetzungen im VEP und B-Plan die Unterschiede verdeutlichen:

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
Zeichnerische Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ▪ Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauGB	Zeichnerische und textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Grenzstraße“, Konkretisierung der zulässigen Nutzungsarten in TF 1.1 bis TF 1.3
Zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ▪ GRZ 0,6 ▪ GFZ 0,3 (bindend) ▪ 1 Vollgeschoss (bindend) ▪ Satteldach, mindestens 25° Neigung ▪ Baugrenze ▪ Zeichnerische Verortung der Stellplätze mit numerischer Begrenzung	Zeichnerische und textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ▪ GRZ 0,6 ▪ TF 2: Überschreitung der GRZ 0,6 bis GRZ 0,9 ▪ TF 3: Zulässige Gebäudehöhe Von der Festsetzung einer GFZ, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Gestaltungsvorschriften zur Dachform wird abgesehen und stattdessen die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht damit ca. 12 m ab Geländeoberkante. Aufgrund der Größe des Baukörpers wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ebenso wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze geregelt, die jedoch deutlich großzügiger bemessen ist, um für den Eigentümer flexible Anpassungsmöglichkeiten zu wahren. Durch TF 5 wird klargestellt, dass Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
Zeichnerische Festsetzungen für Verkehrsflächen ▪ Straßenverkehrsflächen (unterteilt in Fußweg, Radweg, Grünfläche, ÖPNV) ▪ Straßenbegrenzungslinie ▪ Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrtsbereiche	Zeichnerische Festsetzungen für Verkehrsflächen ▪ Öffentliche Verkehrsfläche ▪ Straßenbegrenzungslinie Eine weitere Unterteilung der Straßenverkehrsflächen findet im BauGB keine rechtliche Grundlage. Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist städtebaulich nicht erforderlich. Sie entfällt zugunsten

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
	ten der Flexibilität. Der Nachweis der gesicherten Zu- und Abfahrten ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.
Zeichnerische Festsetzungen für Versorgungsanlagen ▪ Trafostation ▪ Regenwasser-Überlaufbehälter ▪ Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten	Die Versorgungsanlagen sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Baugebiet zulässig und bedürfen daher keiner eigenen Festsetzung.
Zeichnerische Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen ▪ Anzupflanzende Bäume ▪ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Grünordnerische Festsetzungen ▪ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern in Verbindung mit der TF 6, welche die Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen vorsieht TF 7 regelt die Begrünung der Stellplätze. Im Interesse der Flexibilität wird auf eine zeichnerisch exakte Verortung der Baumstandorte verzichtet. Die Mindestanzahl der Bäume wird - wie auch im VEP - festgeschrieben.
T 1 – Abwasserbeseitigung ▪ keine mehr als übliche Belastung des Abwassers ▪ vorübergehende Verwendung eines Kompaktklärsystems	Es werden keine gesonderten Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen. Diese regelt sich grundsätzlich nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Das Einkaufszentrum ist zudem an das kommunale Abwassersystem angeschlossen; daran ändert sich nichts. Somit ergibt sich hier kein Festsetzungsbedürfnis.
T2 – Trafostation ▪ die erforderliche Trafostation ist auf dem Grundstück des EKZ einzuordnen	Die Trafostation wurde mittlerweile realisiert. Sie ist als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO im Sondergebiet zulässig.
T3 – Lärmimmission ▪ keine Erhöhung des Immissionspegels an schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Erhöhung über 55 dB(A)/40 dB(A) bewirken	Wie aus dem für das Umbauvorhaben vorliegenden Lärmgutachten hervorgeht, ergeben sich mit Umsetzung der Planung für die Umgebung keine abwägungsrelevanten Lärmauswirkungen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Bebauungs- und Nutzungssituation. Daher sind keine abwägungsrelevanten Veränderungen der Lärmsituation zu erwarten. Die erforderlichen Maßnahmen, um die Richtwerte der TA-Lärm an der umgebenden Wohnnutzung einhalten zu können, müssen und können nur im Baugenehmigungsverfahren für das

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
	Modernisierungsvorhaben beauftragt werden. Ein weiteres Erfordernis für Festsetzungen zum Lärmschutz wurde nicht gesehen. <u>Begründung:</u> Das zur Aufstellung des Bebauungsplans angefertigte Lärmgutachten stellt auf die Richtwerte der TA Lärm ab. Die maßgeblichen Immissionsorte der TA Lärm liegen nach 2.3 i.V.m. A 1.3 TA Lärm außerhalb der Gebäude, weshalb sich auch das vorliegende Lärmgutachten stets auf Immissionsorte „im Freien“ bezieht. Innerhalb der Gebäude ist hingegen von deutlich niedrigeren Immissionspegeln auszugehen. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat z.B. bei gekippten Fenstern eine Differenz zwischen Außen- und Innenpegel von 10-15 dB(A) angenommen.⁸ Diese Differenz sollte auch für die Betriebs- und Aufenthaltsräume des Einkaufszentrums angenommen werden, da durch sich ständig öffnende Eingangstüren, zur Belüftung gekippte Fenster in Aufenthaltsräumen usw. nicht realistisch annehmen lässt, dass die Räumlichkeiten durchgehend abgeschlossen sind. Als weiteren Anhaltspunkt lässt sich wiederum das Lärmgutachten heranziehen, das – wie bereits ausgeführt – auf die Außenpegel abstellt. Als Hauptlärmquelle wurde der mit dem Einkaufszentrum verbundene Verkehr insbesondere auf dem Parkplatz ausgemacht. Dabei wurde jedoch für die umgebende Bebauung keine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel während der Betriebszeiten (7-22 Uhr) festgestellt. Die Immissionsorte MI1, MI2, WA8 sowie Grenz 12, Grenz 13 und Grenz 14 liegen in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum bzw. zur Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes, sodass eine deutliche Verringerung der einwirkenden Pegel

⁸ OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 26.10.2001 – 20 D 37/00.AK

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
	über die Transmission nicht angenommen werden kann. Trotzdem bewegen sich diese „nur“ zwischen 49,8 und 57,3 dB(A). Berücksichtigt man noch, dass sich die schutzbedürftigen Räume innerhalb des Einkaufszentrums und somit eines Gebäudes befinden, ist nicht davon auszugehen, dass hier höhere Immissionspegel erreicht werden. Die DIN 18005 empfiehlt in ihrem Beiblatt für Sondergebiete – je nach Nutzungszweck – einen durchschnittlichen Lärmpegel zwischen 45 und 65 dB(A). Da das Sondergebiet innerhalb der Wohnlage am ehesten einem Mischgebiet entspricht, kann in Übereinstimmung mit der DIN 18005 von einem Grenzwert von 60 dB(A) tagsüber ausgegangen werden. Insofern kann dem Sondergebiet ein ähnliches Schutzniveau wie der umgebenden Bebauung attestiert werden. Auch daraus lässt sich keine Beeinträchtigung der Betriebs- und Aufenthaltsräume herleiten.
T4 – Umweltschutz ▪ Erstellung eines Begleitgrün- und Wegeplans	Grünordnerische Festsetzungen sind nunmehr in den TF 6 und 7 geregelt. Eine Pflanzliste empfiehlt geeignete Strauch- und Baumarten.
T5 – Geh- und Radweg ▪ Der Geh- und Radweg an der Grenzstraße ist vom Investor zu erbringen.	Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche in ihrer Lage. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es handelt sich um eine Planung im Bestand; der Fuß- und Radweg ist bereits angelegt. Erforderliche Umbauten durch eine ggf. leicht veränderte Zufahrtssituation sind vom Vorhabenträger zu tragen. Dies wird vertraglich abgesichert.
T6 – Verkaufsflächen ▪ Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind allgemein zulässig ▪ Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 2.400 m².	Die Festsetzungen TF 1.1 und 1.2 regeln, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe weiterhin allgemein zulässig sind. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 3.000 m² beschränkt und damit um 600 m² erhöht. Zudem werden ergänzend zur Verkaufsfläche auch Sortimente (unterteilt in nicht-zentrenrelevante, zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) geregelt.
T7 – Verkehrslösung	Maßnahmen der Verkehrsordnung sind nicht Ge-

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
▪ Tempolimit ▪ zeitweiser Ausbau des Kreuzungsbereichs	gegenstand der Bauleitplanung. Der B-Plan beschränkt sich auf die unter T5 beschriebenen Regelungen.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan soll mit seinem Inkrafttreten den bisher gültigen VEP ersetzen; der VEP wird ausdrücklich aufgehoben.

4.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich derzeit nach § 30 Abs. 2 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 30 Abs. 1 BauGB richten.

5. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Eilenburg

Die Stadt Eilenburg befindet sich im nordwestlichen Teil Sachsens, unweit der Landesgrenzen zu Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Die nächste Großstadt (Oberzentrum) ist das ca. 19 km südwestlich gelegene Leipzig. 29 km östlich von Eilenburg befindet sich Torgau (Mittelzentrum). Mit dem Naturpark Dübener Heide und dem Presseler Heidewald- und Moorgebiet befinden sich zwei überregional bedeutsame Erholungsgebiete im Umkreis von 25 km zu Eilenburg.

Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 wird Eilenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Eilenburg befindet sich in einem verdichteten ländlichen Bereich außerhalb des Verdichtungsraums Leipzig und prägt somit einen Mittelbereich von mindestens 45.000 Einwohnern.⁹ Die Stadt Eilenburg selbst verfügt über 15.396 Einwohner (Stand 30. April 2015, Quelle Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf der Basis der Zensusdaten vom 09.05.2011).¹⁰

⁹ Staatsministerium des Innern Sachsen (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2013, S. 35

¹⁰ Stand 30. April 2015, Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 9. Mai 2011

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das vom Bebauungsplan erfasste Einkaufszentrum befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“, entsprechend der Festlegung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Auch im Flächennutzungsplan 2009 ist dieser Standort als Zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Eilenburg-Berg ausgewiesen.

Das Einkaufszentrum steht an der Kreuzung Mittelstraße/Grenzstraße, unweit der Bundesstraßen B 87 und B 107. Im Einkaufszentrum selbst befinden sich ein Lebensmittelmarkt (REWE), Schuh- und Modegeschäfte (Takko, Deichmann) sowie ein Nagelstudio. Auf den zum Einkaufszentrum gehörigen Stellplatzflächen mit einer Gesamtzahl von 184 Stellplätzen befindet sich ein kleiner Blumenladen, der ebenfalls zum Einkaufszentrum gehört. Zwei Gewerbeeinheiten (Sportgeschäft und Restaurant) stehen im Zeitpunkt der Planaufstellung leer.

Das Umfeld ist von Wohnnutzung geprägt, im Flächennutzungsplan ist im Bereich der Grenzstraße sowie im westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ allerdings Mischbaufläche dargestellt. Im Süden und Westen weist der Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet aus.

Das bestehende Einkaufszentrum soll geringfügig erweitert werden, um dem Lebensmittelmarkt mehr Platz für eine zeitgemäße Präsentation seiner Waren zu bieten und für Kunden so attraktiver zu werden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Dafür ist das Umfeld von Wohnnutzungen, teilweise als Bestandteil von Mischgebieten, teilweise als allgemeines Wohngebiet, geprägt. Konflikte der ansässigen Bevölkerung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums sind bisher nicht bekannt.

5.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Topografie

Das bereits bebaute Grundstück weist eine von Norden nach Süden abfallende, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Die Höhe der Fläche liegt bei ca. 128,3 m über NHN an der nördlichen und bei ca. 126,3 m über NHN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind als ausreichend tragfähig für das Einkaufszentrum inklusive der Erweiterung einzustufen.

Im Stadtteil Berg liegen aufgrund von Schichtenwasser prinzipiell ungünstige Baugrundverhältnisse vor. Empfohlen werden Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen.

Altlasten

Es liegen bislang keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Altlasten vor.

Kampfmittel

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gibt. Bei Erdarbeiten ist dennoch die Kampfmittelverordnung für den Freistaat Sachsen¹¹ zu beachten.

5.5 Natur, Artenschutz und Landschaft

Die Planung sieht vor allem die Umgestaltung bereits versiegelter Flächen vor. Zwar wird auch ein Grünstreifen mit Strauchbewuchs von der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums erfasst, dieser hat flächenmäßig jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Die sonst in Anspruch genommenen Flächen werden bisher teilweise als Stellplatz benutzt bzw. sind ehemalige Außenflächen eines gastronomischen Betriebs. Sie sind daher anthropogen überformt und weitestgehend versiegelt. Aus diesem Grund ist nicht von einem schwerwiegenden Eingriff in die Natur auszugehen.

Für ein Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bestehen im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange (Besonderer Artenschutz § 44 ff. BNatSchG) jedoch grundsätzlich zu beachten.

5.6 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach geltendem Recht befindet sich das innerstädtische Plangebiet nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (siehe auch Punkt 5.4).

¹¹ Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1999 (SächsGVBl. S. 466), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 049, 941) geändert worden ist.

5.7 Technische Infrastruktur

5.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar an der Mittel-, Grenz-, Linden- und Lilienstraße. Die Zufahrten zum Einkaufszentrum erfolgen über die Grenz- und Lindenstraße. Der Anschluss an die Bundesstraßen B 87 und B 107 erfolgt über den südlich gelegenen Stadtzubringer. Das Plangebiet ist daher gut an den zentralen örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.7.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planänderung hat darauf keinen Einfluss. Es besteht eine ausreichende Löschwasserversorgung für die beabsichtigte Nutzung.

5.7.2.2 Gasversorgung, Elektroenergieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist medientechnisch vollständig erschlossen. Weitere Angaben dazu werden im Rahmen der Beteiligung erwartet und anschließend ergänzt.

5.7.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch örtliche Firmen gesichert.

5.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse
Eilenburg	33	2/82	Stadt Eilenburg
Eilenburg	33	97/1	Stadt Eilenburg
Eilenburg	33	2/206	privat
Eilenburg	33	2/207	Stadt Eilenburg

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach ALKIS 2016

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vom Eigentümer angestrebte Modernisierung mit geringfügiger Verkaufsflächenenerweiterung des Einkaufszentrums in Eilenburg-Berg zuzulassen und für die Zukunft einen gewissen baulichen Entwicklungsspielraum zu eröffnen. Die Verkaufsflächenenerweiterung soll in erster Linie dem ansässigen Lebensmittelmarkt zu Gute kommen, der damit seinen zusätzlichen Flächenbedarf decken und zeitgemäßen Anforderungen der Kundschaft nachkommen kann. Die weiteren Verkaufseinheiten des Einkaufszentrums werden von der Planung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen und zulässig. Aufgrund der Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden eine kleine, überwachsene Grünfläche versiegelt sowie einige pavillonartige Gebäude eines ehemaligen Restaurants zurückgebaut.

Das vom Bebauungsplan erfasste Einkaufszentrum stellt nach den Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg einen zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Eilenburg-Berg dar. Zu dem gleichen Ergebnis kommt das jüngst beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg, das das Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum mit „gesamtstädtischer Ausstrahlung“¹² beschreibt. Weiterhin bestätigt das Konzept die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis 3.000 m². Der Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung der einzige Vollsortimenter in Eilenburg und bereichert damit die Angebotsvielfalt und -qualität. Daher besitzt er nicht nur eine gesamtstädtische Bedeutung, sondern ist auch ein zentrales Element für die Wahrnehmung der Aufgabe als Mittelzentrum.

Der Lebensmittelmarkt wird durch die vom Eigentümer geplante Verkaufsflächenvergrößerung eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.800 m² haben. Im Sinne des Bauplanungsrechts handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche größer als 800 m²). Durch die Einstufung Eilenburgs als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaats Sachsen einerseits und der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich andererseits bestehen aber gegenüber der Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs keine Bedenken. Großflächige Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind gerade in den zentralen Versorgungsbereichen zu bündeln und spielen für die Umsetzung städtebaulicher Leitvorstellungen eine bedeutsame Rolle.¹³

Insgesamt soll die Planung ihren Teil dazu beitragen, dass die Stadt Eilenburg ihren Aufgaben als Mittelzentrum weiter nachkommen kann. Hierzu gehört unstrittig die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhändler, wie es auch den Zielen der Raumordnung zu entnehmen

¹² BBE Handelsberatung (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), S. 54

¹³ Ebd., S. 62f.

ist.¹⁴ Neben der Sicherung der Zentrenfunktion spielt aber auch die bauleitplanerisch verbindliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplans eine wesentliche Rolle. Als einer von drei zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Eilenburg kommt dem Einkaufszentrum hierbei eine Schlüsselfunktion zu. Der Bebauungsplan setzt die im Zentrenkonzept entwickelten Anforderungen an das Nahversorgungszentrum Grenzstraße vollständig um.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan trifft. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden. Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der B-Plan die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:

Lfd. Nr.	Teil A: Zeichnerische Festsetzungen	Begründung siehe:
1 1.1	▪ Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 1990/2013	Kapitel 7.1 TF 1.1 TF 1.2 TF 1.3
2. 2.1 2.2	▪ Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max)	Kapitel 7.2 TF 2 TF 3
3	▪ Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze abweichende Bauweise	Kapitel 7.3 TF 4 TF 5
4. 4.1 4.2	▪ Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	Kapitel 7.4
5	▪ Grünordnerische Festsetzungen	Kapitel 7.5

¹⁴ Kapitel 4.1.1

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	TF 6 TF 7
6	▪ Geltungsbereich	Kapitel 7.7

In Ergänzung der vorgenannten zeichnerischen Festsetzungen werden im Teil B die textlichen Festsetzungen TF 1 bis TF 7 getroffen. Zudem wird ein Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Festsetzung der Baugebietsart bestimmt. Im vorliegenden B-Plan wird als Baugebiet zeichnerisch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Grenzstraße“ gemäß § 11 BauNVO 1990/2013 festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen TF 1.1 und TF 1.2 konkretisiert.

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Einkaufszentrum Grenzstraße“

(1) *Das Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Grenzstraße erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.*

(2) *Im Einkaufszentrum sind zulässig*

- *Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;*
- *Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;*
- *Sozialräume für die Betriebe;*
- *Räume für die Verwaltung der Betriebe;*
- *Stellplätze für die Betriebe.*

Weiterhin – auch in eigenständiger Betriebsform - :

- *Dienstleistungsbetriebe;*
- *Schank- und Speisewirtschaften;*
- *Ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Zu Absatz (1):

Da der Bebauungsplan ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt, hat der Plangeber gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Wie aus dem städtebaulichen Konzept (Kapitel 6) hervorgeht, soll das bestehende Nahversorgungszentrum Grenzstraße in seiner Funktion erhalten werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg weist dem Einkaufszentrum eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung des westlichen Teils der Stadt zu. Darüber hinaus erzielt es aufgrund der anderen ansässigen Angebote aber auch eine gesamtstädtische Ausstrahlung. Die Zweckbestimmung bezieht sich daher vorrangig auf die Funktion als Nahversorgungszentrum, die es primär zu sichern gilt. Dadurch, dass das Sondergebiet aber „insbesondere“ die zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion relevanten Einzelhandelsbetriebe beherbergen soll, wird zugleich eine mögliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe impliziert, die nicht vorrangig der Nahversorgung dienen. Dennoch ist durch die Zweckbestimmung gewährleistet, dass der Charakter des Nahversorgungszentrums erhalten bleibt und keine übermäßige Konkurrenz zum in der Innenstadt ansässigen Einzelhandel mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten aufgebaut wird.

Da mit Einzelhandelsbetrieben auch eine Vielzahl typischer Nebenanlagen verbunden sind, die flächenmäßig sogar größere Teile des Grundstücks in Anspruch nehmen (z.B. Stellplätze für die Kunden), werden sie ebenfalls in der allgemeinen Zweckbestimmung mit aufgeführt. So wird möglichen Missverständnissen entgegengewirkt, wenn z.B. durch zahlreiche Stellplätze die Einhaltung des Gebietscharakters in Frage gestellt werden würde.

Zu Absatz (2):

Die zulässigen Nutzungsarten nach TF 1.1 Abs. 2 orientieren sich an der Zweckbestimmung des Sondergebiets. Da das Einkaufszentrum in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ist auch die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (>800 m² Verkaufsfläche) unproblematisch und erforderlich. Die typischerweise im Zusammenhang mit einem Einzelhandelsbetrieb auftretenden Nebenanlagen (z. Bsp. Stellflächen für Einkaufswagen, Müllcontainer u.ä.) sind möglichst allgemein gehalten. Nach dem Willen des Plangebers fallen unter den Begriff „Sozialräume für die Betriebe“ sowohl Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter als auch Sanitärräume für den Betrieb und die Öffentlichkeit.

Die „Stellplätze für die Betriebe“ umfassen neben den Mitarbeiter- auch die Kundenparkplätze. Die maximale Anzahl der Stellplätze wird über die TF 1.3 auf 195 limitiert.

In Ergänzung zu den Einzelhandelsbetrieben sind auch Dienstleistungen, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Da es sich beim Nahversorgungszentrum um ein Einkaufszentrum handelt, sind gerade Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften typische Ergänzungsangebote zu den Einzelhandelsbetrieben. Aktuell ist bereits ein Dienstleister in Form eines Nagelstudios ansässig, Schank- und Speisewirtschaften waren ebenfalls schon im Nahversorgungszentrum vorhanden. Daher ist auch von einem tatsächlichen Bedarf dieser Nutzungen auszugehen.

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“

- (1) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ sind maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.*
- (2) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente an der zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß Absatz 1 40 % nicht überschreiten.*
- (3) Nicht zentrenrelevante Sortimente sind unter Einhaltung der zulässigen GRZ 0,60 uneingeschränkt zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Zu Absatz (1):

Grundsätzlich ist die Begrenzung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben in einem Bebauungsplan möglich, sie muss dabei allerdings die aus der Rechtsprechung abzuleitenden Regeln einhalten. Grundlegend im vorliegenden Fall ist, dass sich die Festsetzungen auf ein Sondergebiet beziehen. In einem Sondergebiet bestimmt die Gemeinde die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen selbst.¹⁵ Zu diesem Zweck darf sie die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.¹⁶ Daher ist es ihr auch nicht verwehrt, in einem zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsfläche selbst festzusetzen.¹⁷

Entscheidend ist mithin in einem Sondergebiet, worauf sich die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht. Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist auch in einem Sondergebiet grundsätzlich unzulässig.¹⁸ Demgegenüber ist die Festsetzung der Verkaufsfläche als eine relative Größe, z.B. zur Grundstücksgröße, ohne weiteres zulässig, wenn dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und somit die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll.¹⁹ Außerdem kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 S. 1 BauNVO gestützt werden, wenn im Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. In diesem Fall ist die gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung mit der vorhabenbezogenen identisch.²⁰

¹⁵ Vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 11. Auflage, 2008, Stuttgart: Kohlhammer, § 11, Rn. 8

¹⁶ BVerwG, U. v. 28.2.2002 – 4 CN 5.01

¹⁷ BVerwG, U. v. 27.4.1990 – 4 C 36.87

¹⁸ BVerwG, U. v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07; U. v. 24.3.2010 – 4 CN 3.09; B. v. 9.2.2011 – 4 BN 43.10

¹⁹ OVG Koblenz, U. v. 11.7.2002 – 1 C 10098/02, bestätigend: BVerwG, U. v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07

²⁰ BVerwG, B. v. 9.2.2011 – 4 BN 43.10, JurionRS 2011, 11685, Rn. 7

Im vorliegenden Bebauungsplan kann die Verkaufsflächenbegrenzung gebietsbezogen auf 3.000 m² festgesetzt werden. Eine entsprechende Begrenzung ist nach den einführend genannten Voraussetzungen nur dann zulässig, wenn in dem Bebauungsplan lediglich ein Handelsbetrieb bzw. ein Vorhaben zulässig ist. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Einkaufszentrum mit mehreren Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich als ein Vorhaben zu beurteilen.²¹ Zur Beurteilung, ob es sich im Sinne eines Einkaufszentrums um nur ein Vorhaben handelt, können u.a. die betriebliche Einheit, der Bezug aufeinander und der Zusammenhang verschiedener Bauteile oder das Fehlen eines baulich-konstruktiven eigenständigen Charakters der Bauflächen herangezogen werden.²²

Hinter dem in Rede stehenden Einkaufszentrum in Eilenburg-Berg stehen ein Eigentümer und ein einheitliches Management, das z.B. die Vermietung der Verkaufsflächen, die gemeinsame Nutzung der Stellplätze für alle Einzelhandelsbetriebe sowie gemeinsame Werbeaktionen regelt. Die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe stehen auch in einem baulichen Zusammenhang und haben keinen eigenen baulich-konstruktiven Charakter. Hierzu ist explizit auch der Blumenpavillon zu zählen, der sich zwar losgelöst vom Hauptkörper des Einkaufszentrums befindet, aber dennoch in einer betrieblichen Funktionseinheit mit selbigem zu sehen ist. Daher sind die Voraussetzungen erfüllt, um von einem Einkaufszentrum und somit dem Vorliegen lediglich eines Vorhabens auszugehen. Somit ist auch eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ausnahmsweise zulässig. Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eilenburg wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 3.000 m² begrenzt.

Zu Absatz (2) und (3):

Wie bereits in der Begründung zu TF 1.1 erwähnt, soll der Nahversorgungscharakter des Einkaufszentrums erhalten bleiben. Durch bereits bestehende Betriebe führt es dennoch in einem nicht unerheblichen Anteil (ca. 39 %; vgl. nachfolgende Tabelle) auch zentrenrelevante Sortimente, wodurch dem Einkaufszentrum auch die schon erwähnte „gesamtstädtische Ausstrahlung“ attestiert wird.

²¹ BVerwG, U. v. 27.4.1990 – 4 C 16.87, JurionRS 1990, 20334, Rn. 19; OVG Schleswig-Holstein, U. v. 22.4.2010 – 1 KN 19/09, juris, Rn. 87

²² OVG Lüneburg, U. v. 25.4.2012 – 1 KN 215/10, JurionRS 2012, 16499, Rn. 95.

Tabelle 1: Verkaufsflächen EKZ Grenzstraße – Bestand und Planung

Anbieter	Sortiment	Verkaufsfläche Bestand im Zeit- punkt der Planauf- stellung	Verkaufsfläche nach Modernisierung und Erweiterung
REWE	94 % Nahversorgung 6 % zentrenrelevante Sortimente	1.582,48 m ²	1.803,43 m ²
Takko	Zentrenrelevante Sortimente	601,74 m ²	601,74 m ²
Deichmann	Zentrenrelevante Sortimente	359,47 m ²	359,47 m ²
Sportladen	Zentrenrelevante Sortimente	106,19 m ²	106,19 m ²
Blumen	Nahversorgung	23,04 m ²	23,04 m ²
Gesamt		2.672,92	2.893,87 m²
	Nahversorgung	1.510,57	1.718,26 m ²
	Zentrenrelevante Sortimente	1.162,35	1.175,61 m ²

Quelle: Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. S. Skalda, Wandlitz.

Mit Hilfe des Bebauungsplans soll auch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, ohne aber den Charakter als Nahversorgungszentrum zu verlieren. Aus diesem Grund wird die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente auf 40 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche, also 1.200 m², begrenzt. Somit verbleiben im Umkehrschluss mindestens 60 % der Verkaufsfläche für das Angebot von nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls allgemein zulässig; sie unterliegen nicht der Verkaufsflächenbegrenzung von 3.000 m². Sie können im Rahmen der zulässigen GRZ verwirklicht werden. Allerdings handelt es sich beim Einkaufszentrum nach der Zweckbestimmung des Sondergebiets um ein Nahversorgungszentrum, das demzufolge überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente führen muss. Somit stünde eine vollständige Ausnutzung der zulässigen Grundflächen bzw. Geschossflächen durch Verkaufsflächen nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Widerspruch zur Zweckbestimmung des Sondergebietes. Das Angebot nicht-zentrenrelevanter Sortimente muss sich in einem solchen Verhältnis zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten bewegen, so dass die Funktion als Nahversorgungszentrum erhalten bleibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen und deren Anteilen stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eilenburg (vgl. Kap. 4.1.3 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg“ der Begründung).

TF 1.3 Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“

Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf insgesamt 195 nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Nach dem bisher geltenden VEP sind insgesamt 195 Stellplätze für das Einkaufszentrum zulässig gewesen. Diese Obergrenze wurde jedoch nicht ausgeschöpft, sodass sich im Bestand lediglich 184 Stellplätze befinden. Nach dem geplanten Umbau sind sogar nur 181 Stellplätze vorgesehen. Allerdings soll hier aus Gründen der Flexibilität die vom VEP vorgesehene Grenze bei 195 Stellplätzen übernommen werden, um später eine eventuell nötige Anpassung an einen ggf. gestiegenen Bedarf zu ermöglichen. Eine Einschränkung der bislang zulässigen Anzahl ist zudem nicht erforderlich.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen schafft zum einen Planungssicherheit für den Flächeneigentümer und dient zugleich der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die umliegenden schutzwürdigen Wohngebäude durch ein überdimensioniertes Stellplatzangebot.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden für das Gewerbegebiet folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 – ergänzt durch TF 2: Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis GRZ 0,9
- Maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK): ca. 10,0 m über Grund – ergänzt durch TF 3: Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten OK durch notwendige technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sowie für frei stehende Werbeanlagen

Die Begründung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2013 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO 1990/2013)

Begründung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die hier festgesetzte GRZ ist am Bestand des Einkaufszentrums einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen orientiert. Die Festsetzung der Haupt-GRZ 0,6 dient der Einhaltung einer relativ großen Freifläche auf dem Baugrundstück, die überwiegend für Stellplätze genutzt wird. Derzeit werden zwar die durch TF 1.3 zulässigen 195 Stellplätze nicht vollständig ausgeschöpft, ein entsprechender Bedarf könnte sich aber in Zukunft u.U. ergeben. Auch vor diesem Hintergrund ist eine vorsorglich zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gerechtfertigt. Durch die textliche Festsetzung TF 2 wird eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,90 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO situationsgerecht verändert. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten regulären Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (also u.a. Stellplätze und ihre Zufahrten) um 50 % bzw. bis zu einer aufsummierten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Wegen der vielen Stellplätze wird diese Zahl im vorliegenden Fall bis zur GRZ 0,90 erhöht. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Erforderlich sind also

- a) städtebauliche Gründe;
- b) ausgleichende Umstände.

Die **städtebaulichen Gründe** liegen hier darin, dass das Plangebiet inmitten des Stadtgebietes von Eilenburg gelegen ist. In den Stadtzentren und anderen integrierten Lagen mit zentraler Versorgungsfunktion ist eine hohe Ausnutzung und Verdichtung allgemein üblich. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu knapp 90 % versiegelt. Durch den B-Plan wird somit keine höhere Ausnutzung – als im Bestand vorhanden – ermöglicht. Die optimale Ausnutzung bereits verdichteter Flächen mit guter Erschließung ist im Sinne der Innenentwicklung, da der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt wird.

Als **ausgleichender Umstand** darf angerechnet werden, dass bereits durch den vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Einrahmung des Plangebiets durch Begrünung angeordnet wurde, die inzwischen zum größten Teil vollzogen wurde – ebenso wie durch den Ursprungsplan vorgesehene Baumpflanzungen im Stellplatzbereich. Der hier vorliegende

Bebauungsplan ordnet nun die Erhaltung und Ergänzung dieser ausgleichenden Grünmaßnahmen an.

TF 3 Zulässige maximale Gebäudehöhe, Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- (1) Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK max) ein Höchstmaß von 140,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.*
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2013)

Hinweis: Die Geländehöhe innerhalb des festgesetzten Baufensters beträgt durchschnittlich 127,7 m über NHN. Bei Ausnutzung der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Gebäudehöhe von rund 12 m ab Geländeoberkante.

Begründung

zu Absatz (1):

Mit der auf 140,0 m über NHN (= ca. 12 m über Grund) festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante der baulichen Anlage wird das Volumen der Baukörper nach oben begrenzt.

Die bisherige Gebäudehöhe beträgt ca. 9 m über dem Gelände. Aus Gründen der möglichst flexiblen Umbau- und Erweiterungsoptionen für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks wird eine größere Gebäudehöhe im noch angemessenen Umfang ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich Bestandsgebäude, die eine ähnliche Höhe erreichen. Auch eine Erweiterung auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen würde sich daher in die Umgebung einpassen und keine städtebaulichen Konflikte verursachen.

zu Absatz (2):

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen (u.a. Klimatisierung) und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die Regelung der TF 3 Abs. 2 getroffen. Die festgesetzte Gebäudehöhe soll dem nicht entgegenstehen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird insoweit keine Maßfestsetzung getroffen. Um jedoch im Gegenzug auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegenzutreten zu können, kann die Überschreitung der gemäß Absatz 1 zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche:

- Baugrenzen;
- Abweichende Bauweise;
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.

Begründung zur Baugrenze

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird in Verbindung mit der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Die Baugrenzen sind im Gegensatz zu dem ursprünglichen VEP nicht als enge Baukörperfestsetzungen konzipiert, sondern markieren ein Baufenster, innerhalb dessen verschiedene Varianten des Baukörpers realisiert werden können bzw. sich der/die Baukörper bewegen kann/können. Damit soll eine bauliche Neuverteilung und Neugestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden, wenn das Einkaufszentrum sich zukünftig in seiner derzeitigen Gestalt als nicht mehr vermarktungsfähig erweisen sollte. Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt nicht nur die zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenen Abstandsflächen, sondern auch bereits vorhandene Flächen mit Bepflanzungen. Die Eingrünung des Plangebietes dient der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung.

TF 4 Festsetzung der abweichenden Bauweise

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 100 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die Bauweise ist vor allem für die Einhaltung seitlicher Grenzabstände relevant: In der geschlossenen Bauweise ist kein seitlicher Grenzabstand zum benachbarten Grundstück einzuhalten, in der offenen Bauweise hingegen schon. Aus der das Grundstück umgebenden Bebauung ist tendenziell eine offene Bauweise abzuleiten. Auch der vorhandene Baukörper des Einkaufszentrums selbst wahrt zum größten Teil seitliche Grenzabstände. Insofern erschiene die Festsetzung einer offenen Bauweise folgerichtig. § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO normiert aber, dass in der offenen Bauweise nur Gebäudelängen von bis zu 50 m erlaubt sind. Da das Baufenster aber eine Gebäudelänge von bis zu 115 m zulässt und großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einkaufszentren regelmäßig längere Baukörper aufweisen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Demnach darf die Gebäudelänge bis zu

100 m betragen. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände ist hier städtebaulich nicht zwingend erforderlich und daher nicht vorgeschrieben.

Mit dieser Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen bis zu 100 m zulässt und keine Vorgaben zu den Grenzabständen trifft, sind die weitgehende Ausnutzung des Baufensters und eine entsprechende Flexibilität für den Eigentümer gewährleistet. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erkennen.

TF 5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990/2013)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Auf eine zeichnerische, eingegrenzte Verortung der Stellplatzflächen wird verzichtet; eine textliche Regelung ist hier geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet - und zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig sein, um auch für die Zukunft eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll in erster Linie der Standort der Gebäude des Einkaufszentrums räumlich verortet werden. Die Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel rund um die Baukörper angeordnet werden können.

Diese Regelungsabsicht ergibt sich indirekt auch aus den zuvor erläuterten Festsetzungen zur GRZ. Die maximal zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,9 für Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich von Stellplätzen, kann innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters nicht untergebracht werden. Es soll an dieser Stelle ermöglicht werden, dass möglichst die gesamte Fläche des Baugrundstückes baulich ausgenutzt werden kann; Deshalb ist es erforderlich, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen, Stellplätze und freistehende Werbeanlagen überschritten werden dürfen. Würden bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig sein, würden die getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ins Leere laufen und zugleich die rentable Nutzung des Einkaufszentrums in Frage gestellt.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

Mit der textlichen Festsetzung TF 5 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauN-VO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Regelung steht auch mit der städtebaulichen Zielstellung, die mit der Festsetzung des Baufensters verfolgt wird, im Einklang. Fazit: Die Regelung der TF 5 ist erforderlich und abwägungsgerecht.

7.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Die anliegenden öffentliche Straßenverkehrsflächen „Grenzstraße“ und „Mittelstraße“ wurden bis zur Mittelachse und der anliegende Abschnitt der Lindenstraße ganz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und zeichnerisch festgesetzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die Straßenbegrenzungslinie bildet den Abschluss der Straßenverkehrsfläche zum Baugebiet.

Begründung:

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche hat lediglich klarstellenden Charakter. Der Bereich soll auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt werden.

Die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist notwendig, da gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit hat die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls klarstellenden Charakter.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

An Teilen der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Flächen entsprechen denen im Bestand, die im Wesentlichen nach den Vorgaben des alten VEPs angelegt wurden. Weiterhin sind die Stellplätze begrünt. Aufgrund einer möglichst flexiblen Gestaltung – auch für die Zukunft - werden im Bereich der Stellplätze selbst keine strikten Pflanzbereiche festgesetzt. Es wird vielmehr darauf abgestellt, dass insgesamt 26 Bäume in diesem Bereich zu pflanzen sind, sodass die exakte Verortung der Baumpflanzung flexibel gehandhabt werden kann. Die Anzahl der Bäume ist ebenfalls aus dem ursprünglichen VEP abgeleitet.

TF 6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2. PlanZV) sind die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der in der Anlage zur Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

Begründung:

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB erfassen im Wesentlichen den Bestand an Grünflächen auf dem Grundstück, soweit er nicht mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplans kollidiert. Weiterhin soll eine gewisse Flexibilität für die Ein- und Ausfahrtsbereiche geschaffen werden, sofern diese zukünftig in ihrer Lage und / oder Ausdehnung verändert werden sollen. Dem sollen Flächen mit Erhaltungsbindung nicht im Wege stehen.

Weiterhin stellt die Festsetzung für den Pflanzbestand auf den Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden B-Plans ab. Der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Pflanzbestand ist u.a. dem amtlichen Lageplan zu entnehmen (siehe Abb. 3). Die möglicherweise notwendigen Nachpflanzungen sollen sich aus Gründen einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung des Standorts an der Pflanzliste standortgerechter, einheimischer Pflanzen orientieren (siehe TF 7).

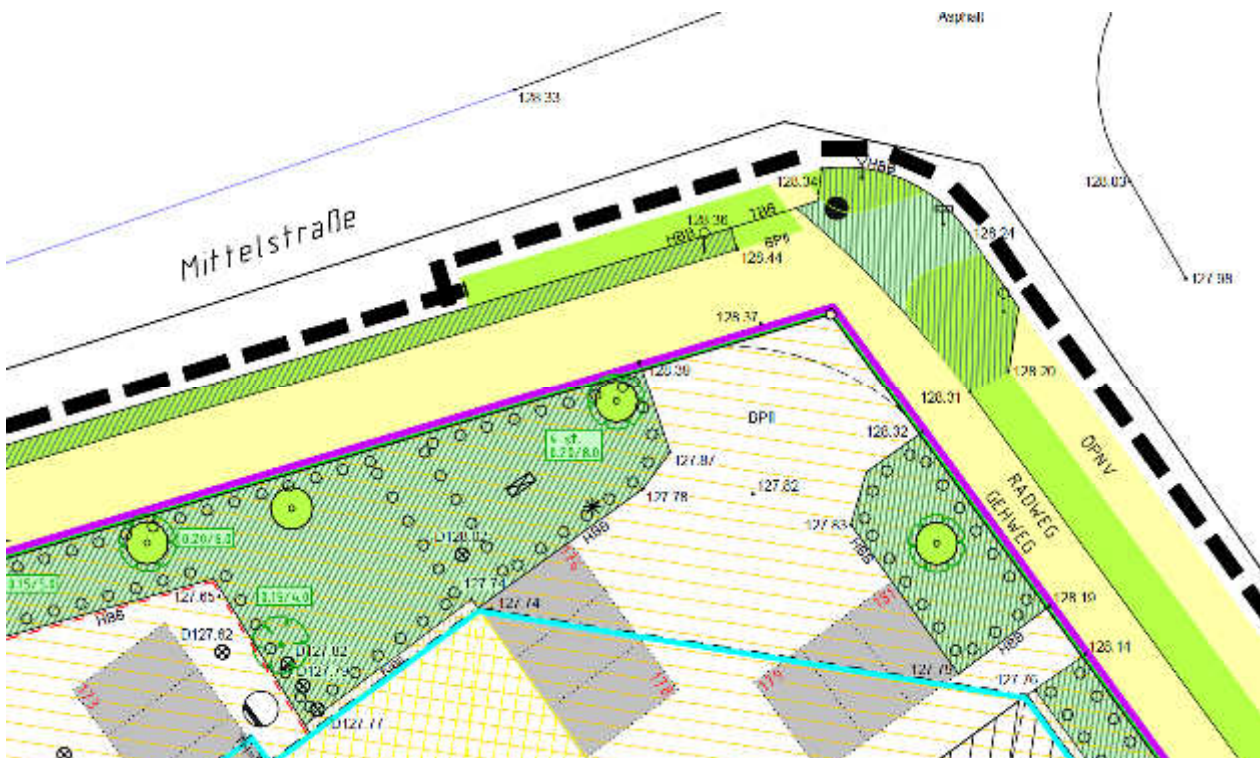


Abb. 3: Auszug aus dem amtlichen Lageplan vom 16.12.2015

TF 7 Begrünung der Stellplatzanlage

- (1) *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu begrünen sind, zu gliedern.*
- (2) *Auf den Stellplatzanlagen des Sondergebietes sind mindestens 26 großkronige, standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Baugrundstück – außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2. PlanZV) – vorhandene standortheimische Bäume, die erhalten bleiben sollen, anzurechnen.*
- (3) *Es wird die Verwendung von Arten der in der Anlage zur Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

Begründung:

zu Absatz (1):

Die textliche Festsetzung stellt grundsätzlich klar, dass die Stellplatzflächen durch Begrünungen zu gliedern sind. Eine differenzierte Darstellung der Gliederung lässt sich aus dem Bestand nicht herleiten (vgl. Abb. 4). Zugleich soll auch bei der Gestaltung der Stellplatzflächen dem Eigentümer ermöglicht werden, auf sich ggf. ändernde Anforderungen flexibel zu reagieren. Eine exakte Vorgabe der Gliederung ist daher im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, eine völlig willkürliche Gestaltung der Stellplatzflächen ohne eine gewisse Aufteilung der Stellplatzreihen gleichfalls städtebaulich unerwünscht.



Abb. 4: Stellplatzflächen – Auszug aus dem amtlichen Lageplan vom 16.12.2015

zu Absatz (2):

Die in Absatz 1 festgesetzte Gliederung soll grundsätzlich auch mit Hilfe von 26 großkronigen Bäumen erfolgen. Die Zahl orientiert sich an dem zum Stichtag des Aufstellungsbeschlusses vorgefundenen Bestand von Bäumen, die sich außerhalb der in TF 6 bezeichneten Flächen befinden und an den Vorgaben des ursprünglichen VEP. Somit wird durch die Festsetzung der vorhandene Baumbestand geschützt. Gleichzeitig aber dem Eigentümer die nötige Flexibilität bei der Gestaltung der Stellplatzflächen gegeben, indem lediglich die Anzahl der zu erhaltenen/zu pflanzenden Bäume ohne genaue Verortung innerhalb des Grundstücks vorgegeben wird.

zu Absatz (3):

Um eine nachhaltige ökologische Entwicklung zu gewährleisten, werden bei der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern die Arten der Pflanzliste gemäß Anlage zur Begründung empfohlen. Durch die Verwendung von Arten der Pflanzliste werden standortgerechte, einheimische Arten gesichert. Da bei diesen Arten davon auszugehen ist, dass sie besonders gut mit den örtlichen Gegebenheiten zurechtkommen, hat ihre Anpflanzung einen nachhaltigen Effekt auf die lokale ökologische Situation, indem z.B. ständige Neupflanzungen aufgrund der Verwendung nicht standortgerechter Arten vermieden werden.

7.6 Sortimentsliste nach der „Eilenburger Liste“

Um die in TF 1.1 und 1.2 verwendeten Sortimentsbegriffe eindeutig zu bestimmen, wird die Sortimentsliste nach der sog. „Eilenburger Liste“ festgesetzt. Die Liste entstammt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg 2015 vom 20.05.2016 und legt die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente abschließend fest. Neben der Kurzbezeichnung finden sich erläuternd auch die zugehörigen Sortimente nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige von 2008 (WZ 2008)²³. Alle Sortimente, die nicht der Eilenburger Liste zuzuordnen sind, gehören automatisch den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an, die nach TF 1.2 Abs. 3 entsprechend der festgesetzten GRZ und unter Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebietes ebenfalls im Einkaufszentrum zulässig sind.

²³ Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationenwz2008.pdf;jsessionid=51F0BF36157889F01F34EA8896E9041B.cae4?__blob=publicationFile, Zugriff am 13.04.2016

Kurzbezeichnung Sortiment	Nachrichtlich: zugehörige Warensortimente gemäß WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen/Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haus-	Haustextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus

Haushaltsgegenstände	WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das Flurstück 2/206 der Gemarkung Eilenburg sowie die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Lindenstraße, der Mittelstraße und der Grenzstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit sämtliche Flächen des zu ersetzenden VEPs.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können auch aus der Planzeichnung entnommen werden.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst das Betriebsgrundstück des Einkaufszentrums mit Teilstücken der östlich, westlich und nördlich anliegenden, öffentlichen Straßen. Die Einbeziehung sämtlicher Flächen des bislang geltenden VEP ist erforderlich, um diesen aufzuheben.

7.8 Hinweise ohne Normcharakter

Folgender Hinweis ohne Normcharakter wird als textlicher Hinweis in die Planurkunde aufgenommen:

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009

(BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung des Artenschutzrechts geprüft.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

8. Auswirkungen auf die Bevölkerung

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Erweiterung des Lebensmittelmarkts sichert langfristig den Standort im Nahversorgungszentrum und damit die vorhandenen Arbeitsplätze. Durch die Aufwertung des Einkaufszentrums erhöht sich aber auch die Wahrscheinlichkeit, im geringen Umfang auch neue Arbeitsplätze zu schaffen. Kurzfristig wird durch die Erweiterung und damit verbundenen Bauarbeiten ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitskräften generiert, der jedoch nicht dauerhaft ist.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Planumsetzung hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung. Allerdings erhöht die Planung die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Einzelhandelsstandorts. Das Versorgungsangebot für die Bevölkerung insbesondere des Stadtteils Eilenburg-Berg wird ebenfalls langfristig gesichert. Die Planung trägt damit einerseits zur Attraktivität der Stadt Eilenburg bei, andererseits wird die Nahversorgung langfristig gesichert und damit eine Voraussetzung für den Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen geschaffen.

8.3 Verkehrsentwicklung

Im Vergleich zum aktuellen Bestand erhöht sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich, da lediglich ein bestehender Einzelhandelsbetrieb in deutlich begrenztem Umfang vergrößert werden soll. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen. Es ist ggf. lediglich während der Bauarbeiten mit damit verbundenem, zusätzlichem Verkehr zu rechnen.

8.4 Lärmentwicklung / Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft

Das Einkaufszentrum liegt inmitten des Stadtteils Berg der Stadt Eilenburg. Da der Stadtteil zu einem der drei innerstädtischen Stadtteile zu zählen ist, sind in der Umgebung des Einkaufszentrums zahlreiche Wohnnutzungen zu finden. Während nördlich und östlich des Plangebiets nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans (und der faktisch vorhandenen Nutzung) Mischgebiete vorhanden sind, schließen sich südlich und westlich des Einkaufszentrums allgemeine Wohngebiete an. Durch die umliegende Wohnnutzung kann der gewerbliche Betrieb ei-

nes Einkaufszentrums grundsätzlich für Konflikte im Bereich der Lärmbelastung sorgen. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um einen neu geplanten Standort handelt, sondern um ein bereits genutztes Einkaufszentrum. Durch die Planung soll sich ein ansässiger Einzelhandelsbetrieb in geringem Umfang vergrößern können, sodass dadurch keine Verkehrszunahme zu befürchten ist (vgl. Kapitel 8.3). Da sich die zentrenrelevanten Sortimente nur auf 40 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche erstrecken dürfen und dieser Anteil durch den Bestand nahezu vollständig in Anspruch genommen wird, ist auch nicht mit der Ansiedlung neuer Betriebe mit gesamtstädtischer Ausstrahlung sowie daraus resultierendem Verkehrszuwachs zu rechnen. Somit sind im Ergebnis keine zusätzlich neben die vorhandenen Lärmwirkungen tretenden Emissionen zu befürchten.

Zur Klärung der Lärmbelastung wurde für das konkrete Bauvorhaben – Umbau und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes – eine Lärmimmissionsprognose erstellt (Büro Akustik Office, Stand 31.03.2016). Diese kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Im Tag-Beurteilungszeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr treten an den vorhandenen Wohnhäusern und an den Baufeldern des B-Plans Nr. 9 der Stadt Eilenburg keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA bzw. MI auf.
- In der lautesten Nacht-Stunde würden die haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen) Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den gegenüberliegenden Wohnhäusern in der Mittelstraße 12 - 14 um 3 bis 5 dB(A) verursachen, sofern keine geeigneten baulichen Maßnahmen getroffen werden.
- Bei einer Nacht-Anlieferung vor 6 Uhr würde der Immissionsrichtwert am geplanten Mischgebiet MI-1 des B-Plans Nr. 9 äußerst deutlich um 15 dB(A) überschritten.
- Alle anderen Vorgänge des Bauvorhabens sind immissionsverträglich.

Somit wurde der Nachweis geführt, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, sofern die folgenden Schallschutzmaßnahmen getroffen werden:

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

Die benannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen. Einer Festsetzung im B-Plan bedarf es zur Lösung der Lärmproblematik nicht. Dies kann je nach Bedarf vorhabenkonkret im Genehmigungsverfahren erfolgen.

Für einen kurzen Zeitraum ist ggf. mit einer Zunahme der Lärmemissionen aufgrund der Bauarbeiten zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

8.5 Städtebauliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die Versorgung der Eilenburger Einwohner lässt sich feststellen, dass der im Einkaufszentrum ansässige Lebensmittelmarkt im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht nur im Stadtteil Eilenburg-Berg, sondern auch im gesamten Stadtgebiet von Eilenburg der einzige Lebensmittel-Vollsortimenter ist. Er ergänzt somit das bislang überwiegend discount-orientierte Nahversorgungsangebot im Gesamtstadtgebiet. Mit der Schließung des Marktkaufs, welcher ebenfalls ein besonders breites und tiefes Warensortiment bot, entfiel ein systemähnlicher Markt in Eilenburg.

Mit dem Umbau des Einkaufszentrums geht der Abriss eines leerstehenden, rückwärtigen Gebäudeteils einher. Dies dient zum einen dazu, eine klarere und modernere Gebäudekubatur zu schaffen, zum anderen wird ein bestehender städtebaulicher Missstand (Leerstand) beseitigt. Der Gebäudekomplex wird in seinem äußeren Erscheinungsbild und der Lebensmittelmarkt in der inneren Gestaltung modernen Anforderungen angepasst. Damit dient die Umbau- und Erweiterungsmaßnahme einer langfristigen Sicherung des Nahversorgungszentrums, indem dessen Attraktivität erhöht wird.

Insbesondere das Ortsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die bauliche Umgestaltung des Einkaufszentrums erfolgt sogar eine Aufwertung des Ortsbildes, indem der architektonisch in die Jahre gekommene Gebäudekomplex modernisiert wird. Die vorgesehenen Umbauten und Aufwertungsmaßnahmen an der Fassade wirken sich positiv für das Ortsbild aus.

Negative städtebauliche Auswirkungen für die örtlichen Einzelhandelsstrukturen und insbesondere für die anderen beiden Versorgungszentren der Stadt Eilenburg sind aufgrund der ökonomischen Auswirkungen durch Umsatzsteigerungen nicht zu erwarten. Mit dem Sortimentsschwerpunkt im Nahversorgungsbereich stellt der Lebensmittelmarkt keine Konkurrenz zum Innenstadtzentrum oder dem Nahversorgungszentrum Puschkinstraße dar. Zudem ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg das Ziel formuliert, zentrale Versorgungsstandorte zu sichern und qualitativ auszubauen. Das gilt auch für das Nahversorgungszentrum Grenzstraße.

9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

9.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

9.1.1 Boden

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt nur eine sehr geringe Zunahme des Versiegelungsgrades, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum eingeschränkt werden.

Die versiegelte Fläche des erweiterten Einkaufszentrums einschließlich der Nebenanlagen beträgt ca. 11.409 m², das entspricht einem Versiegelungsgrad von knapp 86 %.

9.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden, empfiehlt es sich grundsätzlich, das anfallende Niederschlagswasser für die überbauten und versiegelten Flächen je nach Möglichkeit durch oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Für das Plangebiet ist zu beachten, dass die Versickerung aufgrund von Schichtenwasser nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist. Das vorhandene Einkaufszentrum verfügt über eine funktionsfähige Niederschlagsbehandlung; diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geringfügige Neuversiegelung keine relevanten Auswirkungen auf das anfallende Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate resultieren.

9.1.3 Natur

Die Flächen im festgesetzten Sondergebiet sind im Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt und nur durch wenige Rabatten mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie einzelne Grünstreifen aufgelockert. Durch die Erweiterung des REWE-Marktes wird ein Grünstreifen versiegelt.

Sofern vorhandener Baumbestand beseitigt werden soll, ist er gemäß den textlichen Festsetzungen (TF 6 und TF 7) zu ersetzen. Daher sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

9.1.4 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Planung nicht zu erkennen, da sich der Einzelhandelskomplex inmitten des Eilenburger Siedlungsgebiets befindet. Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind in der näheren Umgebung des Einkaufszentrums nicht vorhanden.

9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Es existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Planung negativ auf das Schutzgut Tiere sowie auf besonders geschützte Arten auswirkt. Durch die bestehende Nutzung des Einkaufszentrums und der weitgehend versiegelten Fläche ist nicht von einem bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna auszugehen. Ebenso befinden sich keine alten, ungenutzten

Gebäude auf dem Grundstück, die möglicherweise als Quartier für Fledermäuse u.ä. dienen. Im räumlichen Zusammenhang des Einkaufszentrums befinden sich zudem Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, die eine ökologische Funktion für ubiquitäre Arten übernehmen können. Im Übrigen sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

9.3 Auswirkungen auf Luft und Klima

Als Folge der Planung ist mit einer nur sehr geringen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und kurzfristig mit keiner veränderten räumlichen Anordnung der Bebauung zu rechnen. Demnach sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Umnutzung bereits versiegelter Flächen und der damit verbundenen Weiterentwicklung vorhandener Standorte wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie Versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

10. Ökonomische Auswirkungen

Das vorhandene Einkaufszentrum soll durch bauliche Umgestaltung und insbesondere Modernisierung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes (REWE) revitalisiert werden, um Anschluss an aktuelle Marktbedingungen zu gewinnen und den Standort langfristig zu sichern. Die Sicherung des Standortes entspricht den im Flächennutzungsplan und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg dokumentierten städtebaulichen Zielstellungen. Der nach der Planung zu erweiternde Betrieb ist der strukturprägende Markt des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“.

Daneben sollen aber auch die unmittelbar von der Erweiterung des Lebensmittelmarkts anzunehmenden ökonomischen Auswirkungen in den Blick genommen werden: Die geplante Erweiterung des REWE-Marktes erhöht die Verkaufsfläche um ca. 221 m², woraus sich nach

Angaben des Hahn Retail Estate Reports 2014/2015²⁴ zur durchschnittlichen Verkaufsflächenproduktivität eine jährliche Umsatzsteigerung von rund 707.000 € ergeben kann. Diese Umsatzsteigerung wird mehrheitlich durch Umverteilung von anderen Angebotsstandorten im Stadtgebiet und Rückgewinnung von Kaufkraftverlusten generiert werden. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt und damit der am stärksten von der stadtinternen Umsatzverteilung betroffene Anbieter ist der Aldi-Discounter an der Straße der Jugend (geplante Verlagerung an den Standort Bergstraße einschließlich geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m²) mit guter Sichtbarkeit von und gutem Anschluss an die Bundesstraße B 107. Der Markt liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und fungiert als Nahversorgungslage und weist damit keinen besonderen städtebaulichen Schutzstatus auf. Wie aus den Angaben der Hahn Retail Estate erkennbar ist, weist ein Aldi-Markt im Mittel eine deutlich höhere Flächenproduktivität als ein REWE-Markt auf. Ursachen dafür sind das aggressivere Betriebskonzept und hier im speziellen Fall die frequenzsteigernde Lage des Marktes an der B 107. Bei einem durchschnittlich anzunehmenden Jahresumsatz des Aldi-Marktes von 6.526.200 € und unter der worst-case-Annahme, dass 50 % der Umsatzsteigerung des REWE-Marktes allein durch Umsatzabzug vom Aldi-Markt generiert werden, ergäbe sich für den Aldi-Markt eine Umsatzeinbuße von rund 5,4 %. Eine substantielle Gefährdung des Marktes, die in städtebaulich negative Folgen umschlägt, ist daher nicht zu erwarten. Beide Betriebstypen – Discounter und Vollsortimenter – profitieren von einander, indem sie in räumlicher Nähe zueinander das Angebot des anderen jeweils ergänzen.

Nach dem vorher gesagten lassen sich auch für die übrigen Wettbewerber im Stadtgebiet keine städtebaulich relevanten Auswirkungen durch die Planung ableiten. Negative ökonomische Auswirkungen mit städtebaulichen Folgen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Puschkinstraße“ sind durch das Erweiterungsvorhaben nicht zu erwarten. Der im „Nahversorgungszentrum Puschkinstraße“ ansässige Norma-Markt liegt mit 4 km in deutlicher Entfernung und weist ein eigenes Kundenpotenzial auf. Der REWE-Markt dient in erster Linie der Nahversorgung des Stadtteils Berg. Diese Funktion soll er auch nach der Erweiterung erfüllen. Damit ist nicht von einer Beeinträchtigung der beiden Versorgungsbereiche auszugehen.

Ebenfalls ist durch die Planung keine Beeinträchtigung von benachbarten zentralen Orten zu erwarten. Im Umkreis von Eilenburg befindet sich lediglich das Mittelzentrum Wurzen und das Oberzentrum Leipzig.

²⁴ Hahn Gruppe (Hrsg.): Hahn Retail Estate Report 2014/2015, Bergisch Gladbach, Stand: August 2013.

11. Nachbarschutz

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen sowie die maximal zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im weiteren Sinne als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment beschränkt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt in der Stadt Eilenburg vorgebeugt. Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte sind aufgrund der Geringfügigkeit der mit der Planung eröffneten Verkaufsflächenenerweiterung nicht zu erwarten.

Lärmkonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung wurden gutachterlich untersucht und ausgeschlossen.

Probleme des Nachbarschutzes im engeren Sinne sind im Ergebnis nicht erkennbar.

12. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung und Umsetzung der Planung trägt der Eigentümer des Einkaufszentrums.

13. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
Sondergebiet	13.222	77
Straßenverkehrsfläche	3.965	23
SUMME	17.187	100

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

14.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt.

- Wird fortgeschrieben. -

14.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme zum gebeten.

- Wird fortgeschrieben. -

15. Schlussabwägung

- Wird fortgeschrieben. -

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.

ANLAGE PFLANZLISTE (EMPFEHLUNG)

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Wildrose, versch. Arten
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Symphoricarpus albus atus	Schneebeere
Syringa vulgaris	Gem. Flieder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne