Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 077/FB4/2017/1

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.08.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.09.2017	öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße" vom 17.07.2017 (Anlagen 1 und 2) einschließlich Begründung vom 17.07.2017 (Anlage 3) und beschließt, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

2. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Dauer der öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen zu verkürzen.

3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

4. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Zum bisherigen Verfahren
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans fand im Zeitraum vom 27.02. bis 27.03.2017 statt.
Im Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen (entsprechend Anlage 1 zur Begründung zur Drucksache) sind folgende Hauptänderungen der Planunterlagen vorzunehmen:

1. Überarbeitung der Planzeichnung:
Textliche Festsetzungen:
→ Klarstellung, dass es sich beim Sondergebiet um das Nahversorgungszentrum (NVZ) Grenzstraße (nicht Einkaufszentrum) handelt
→ Ergänzung Lebensmitteleinzelhandel in der Aufzählung der zulässigen Betriebe
→ Nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dürfen großflächig sein (Damit erfolgt eine Klarstellung, dass nichtzentrenrelevante Sortimente im NVZ untergeordnet sind.)
→ Nichtzentrenrelevante Sortimente sind unter Einhaltung der Zweckbestimmung NVZ zulässig
→ Aufnahme des Verweises auf „Eilenburger Liste"
Weitere Punkte:
→ Ergänzung des Hinweises, dass durch BP Nr. 45 der BP Nr. 9 teilweise geändert wird
→ Darstellung des unbebauten Bereichs der ehemaligen Verkehrsfläche im Mündungsbereich Lindenstraße/Mittelstraße als von der Bebauung freizuhaltende Fläche
→ Ergänzung des Hinweises, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Lärmprognose vorzulegen ist
→ Ergänzung des Hinweises auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG

2. Überarbeitungen der Begründung:
→ Entsprechend der o.g. Änderungen der Textfestsetzungen erfolgt die Überarbeitung der entsprechenden Punkte in der Begründung
→ Ergänzende Ausführungen zum Immissionsschutz und zum Umgang mit Anlagen für Sonnenenergie
→ Korrektur der Einwohnerzahl für den Mittelbereich von Eilenburg
→ Ergänzung der Verfahrensdaten zum Vorhaben- und Erschließungsplan
→ Ergänzung der Hinweise zum Radonschutz

Weiteres Verfahren
Da die Betroffenheit der zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht konkret abgrenzbar ist, ist die erneute öffentliche Auslegung das geeignete Verfahren.
Nach § 4a Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, die Auslegungsfrist zu verkürzen sowie festzulegen, dass nur zu den geänderten Passagen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Entscheidung dafür trifft der Stadtrat.

Geplante Terminkette:

15.09.2017	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt
25.09. bis 09.10.2017	Erneute Offenlage B-Plan-Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB
13.11.2017	Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
04.12.2017	Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Stadtrat

Anlagen:
Anlage 1 – Entwurf der Planzeichnung vom 17.07.2017 im verkleinerten Format
Anlage 2 – Entwurf der Textlichen Festsetzungen vom 17.07.2017
Anlage 3 – Entwurf der Begründung vom 17.07.2017

Die im überarbeiteten Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 2) sowie der Begründung (Anlage 3) gegenüber dem öffentlich ausgelegenen Entwurf geänderten Passagen sind farbig (gelb) unterlegt.

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
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)

SO — Sonstige Sondergebiete, hier: "Nahversorgungszentrum Grenzstraße" (§ 11 BauNVO 1990/2013)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO 1990/2013)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ); hier GRZ 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO 1990/2013)

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 1990/2013)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990/2013)

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)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

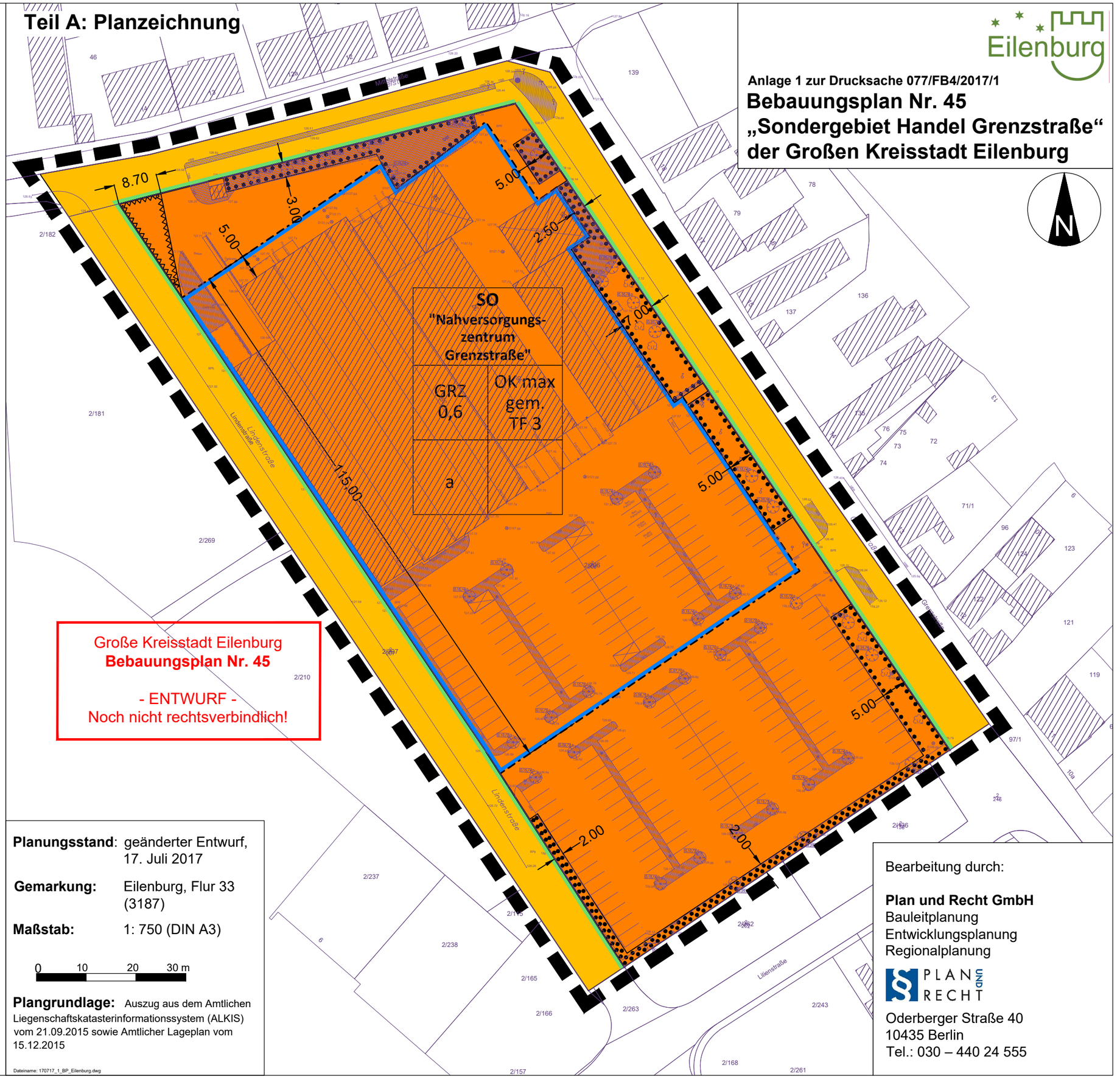
138 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Topografie und Vermesserhinweise

Teil A: Planzeichnung



Große Kreisstadt Eilenburg
Bebauungsplan Nr. 45

- ENTWURF -
Noch nicht rechtsverbindlich!

Planungsstand: geänderter Entwurf, 17. Juli 2017

Gemarkung: Eilenburg, Flur 33 (3187)

Maßstab: 1: 750 (DIN A3)

0 10 20 30 m

Plangrundlage: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vom 21.09.2015 sowie Amtlicher Lageplan vom 15.12.2015

Dateiname: 170717_1_BP_Eilenburg.dwg

Eilenburg

Anlage 1 zur Drucksache 077/FB4/2017/1

Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

Bearbeitung durch:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung
Entwicklungsplanung
Regionalplanung

PLAN UND RECHT

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

Anlage 2 zur Drucksache 077/FB4/2017/1

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

Stand: 17.07.2017
geänderter Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ gemäß § 11 BauNVO 1990/2013
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6
- Höhe baulicher Anlagen: OKmax gemäß TF 3
- Baugrenze
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

(1) Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ dient - in der Form eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ sind zulässig:

- Lebensmitteleinzelhändler, auch großflächige;
- Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- 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 für zentrenrelevante Sortimente im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ sind maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste („Eilenburger Liste“) zulässig.

(2) Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum 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 Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum 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 „Nahversorgungszentrum 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)

<u>Hinweis ohne Normcharakter:</u> 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 „Nahversorgungszentrum 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 „Nahversorgungszentrum 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. 42/2016)

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)
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	Haushaltstextilien, 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)

VII. 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.

2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe““

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe““, in Kraft getreten am 23.12.2016, in einem Teilbereich geändert.

3. Schalltechnische Untersuchung

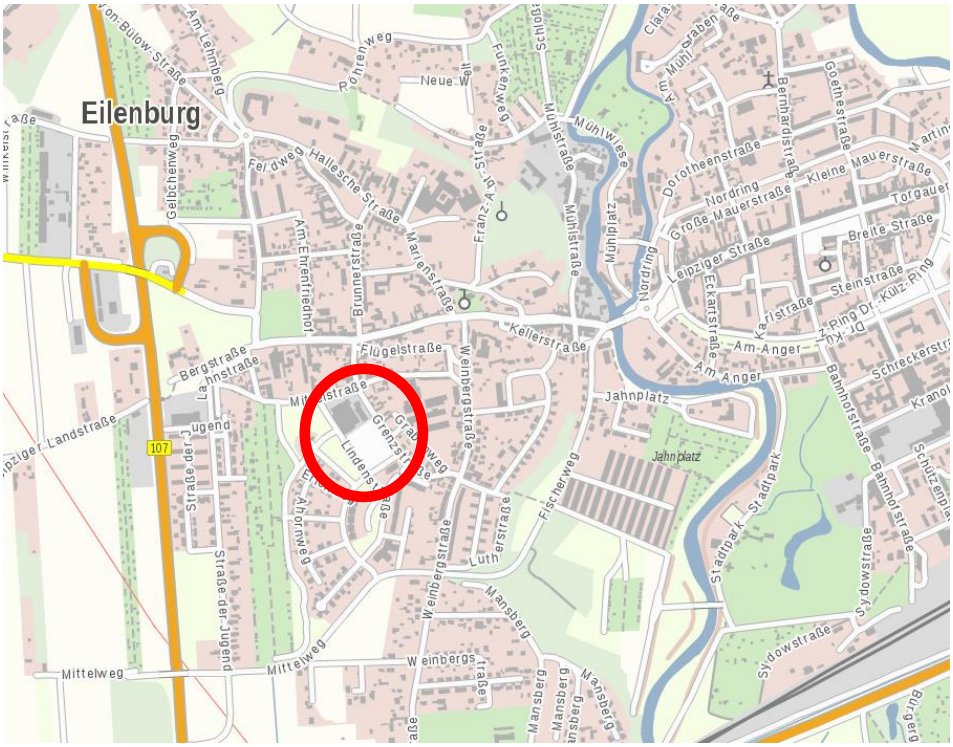
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Errichtung oder Änderung von gewerblichen Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmauswirkungen vorzulegen ist.

Anlage 3 zur Drucksache
077/FB4/2017/1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Handel Grenzstraße“

Stadtteil: Eilenburg-Berg

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet



Stadtverwaltung Eilenburg
Markplatz 1
04838 Eilenburg

Planverfasser

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 17. Juli 2017

Entwurf – erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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 18

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 24

4.1.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg 26

4.1.4 Bebauungspläne 27

4.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben 33

5. Beschreibung des Standortes, des Plangebietes und seines Umfeldes 33

5.1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Eilenburg 33

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 33

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 34

5.4 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten 34

5.5 Natur, Artenschutz und Landschaft 35

5.6 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete 35

5.7 Technische Infrastruktur 36

5.7.1 Verkehrsinfrastruktur 36

5.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 36

5.7.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung ... 36
5.7.2.2 Gasversorgung, Elektroenergieversorgung, Telekommunikation ... 36
5.7.2.3 Abfallentsorgung ... 36
5.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet ... 36

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS ... 37
6. Städtebauliches Konzept ... 37
7. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 38
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 39
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 45
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 47
7.4 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie ... 51
7.5 Grünordnerische Festsetzungen ... 51
7.6 Sortimentsliste nach der „Eilenburger Liste“ ... 55
7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ... 57
7.8 Hinweise ohne Normcharakter ... 57

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ ... 59
8. Auswirkungen auf die Bevölkerung ... 59
8.1 Arbeitsplatzentwicklung ... 59
8.2 Bevölkerungsentwicklung ... 59
8.3 Verkehrsentwicklung ... 59
8.4 Lärmentwicklung / Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Nachbarschaft ... 59
8.5 Städtebauliche Auswirkungen ... 63
9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 64
9.1 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft ... 64
9.1.1 Boden ... 64
9.1.2 Grundwasser, Niederschlagswasser ... 64
9.1.3 Natur ... 64
9.1.4 Landschaftsbild ... 64
9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG ... 65
9.3 Auswirkungen auf Luft und Klima ... 65
9.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ... 65

9.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz 65

10. Ökonomische Auswirkungen 65

11. Nachbarschutz 67

12. Kosten 67

13. Flächenbilanz 67

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG 68

14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren 68

14.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB 68

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 68

14.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung der von der Ergänzung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 73

15. Schlussabwägung 74

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN 75

ANLAGE PFLANZLISTE (EMPFEHLUNG) 77

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 10.07.1992[1] 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. Im Zeitpunkt der Planaufstellung beläuft sich die Verkaufsfläche 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 im Zeitpunkt der Planaufstellung 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 1992[2] 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

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

[2] Ebenda.

Grundversorgung des Stadtteils Eilenburg-Berg in Form des Nahversorgungszentrums Grenzstraße (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 den Bundesstraßen 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.

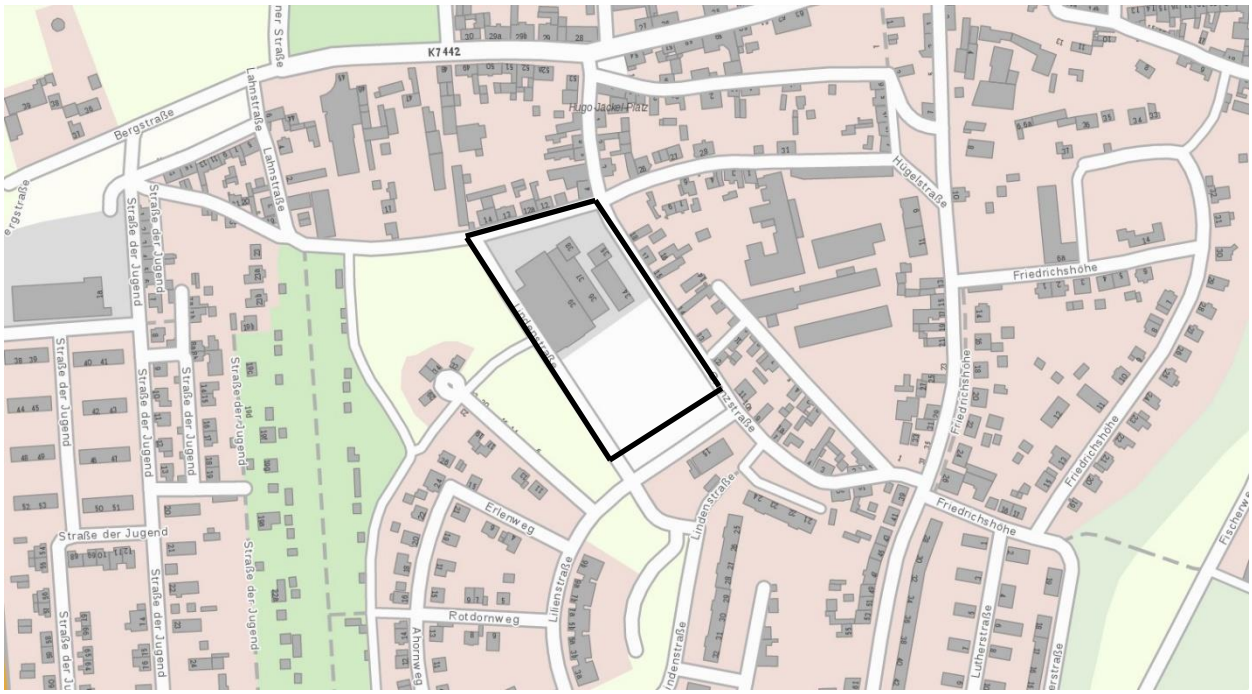


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Eilenburg

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 Um-

weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im Interesse der Beschleunigung des Planverfahrens wurde 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 Bebauungsplan 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 hat insgesamt 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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 Ein-

kaufszentrums um rund 300 m² durch den B-Plan eröffnet. Die Schwellenwerte des UVPG werden 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 vom 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: *JA oder NEIN*	Kurze Begründung der Antwort
1.	**Merkmale des Vorhaben:** Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	**Größe des Vorhabens:** *Löst das Vorhaben schon wegen seiner Größe voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aus?*	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:** *Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter aus?*		
1.2.1	*auf das Wasser einschl. Grundwasser?*	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 Wasser/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:** *Löst das Vorhaben voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch*	NEIN	Der Betrieb des Einkaufszentrums und insbesondere des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes verursacht zwangsläufig Verpackungsabfall, dessen Menge durch die Erweiterung ggf. steigen kann. Es ist aber nicht von einer signifikanten Steigerung auszugehen, da die Erweiterung des Lebensmittelmark-

	Abfallerzeugung aus?		tes 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:** *Sind von dem Vorhaben erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten?*	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 nächstgelegen 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:** *Ist das Vorhaben mit besonderen Unfallrisiken verbunden, insbes. mit Blick auf die ver-*	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.

	wendeten Stoffe und Technologien?		

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):** *Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?*	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 Gebietes (Qualitätskriterien)**	NEIN	<u>Wasser:</u> Im Gebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der Mühlgraben, der sich in ca. 500 m Entfernung östlich vom Plangebiet befindet. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit dieses Oberflächengewässers ausgeht.

	Könnte das Vorhaben im Hinblick auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?		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. Fazit: Das Vorhaben hat im Hinblick auf die Qualitätskriterien von Wasser, Boden, Natur und Landschaft voraussichtlich keine erheblich 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):** *Könnte das Vorhaben in <u>folgenden</u> besonders geschützten Gebieten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auslösen?*		
2.3.1	*Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bun-*	NEIN	Der Vorhabenstandort selbst liegt nicht innerhalb oder in einer beeinflussbaren Nähe von Natura-2000-Gebieten. Somit hat es keine Auswirkungen auf Natura-2000

	desnaturschutzgesetzes?		Gebiete.
2.3.2	*Auswirkungen auf Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?*	NEIN	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Demnach gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete aus.
2.3.3	*Auswirkungen auf Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst?*	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	*Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	NEIN	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Dementsprechend gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete aus.
2.3.5	*Auswirkungen auf Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	NEIN	Naturdenkmäler sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Naturdenkmäler werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.
2.3.6	*Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzge-*	NEIN	Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich von Alleen sind in beeinflussbarer Nähe nicht vorhanden. Damit gehen mit der Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile einher.

	setzes,		
2.3.7	*Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?*	NEIN	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Negativen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Biotope sind daher nicht möglich.
2.3.8	*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?*	NEIN	Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete. Überschwemmungsgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind in beinflussbarer Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Folglich gibt es keine erheblich negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.
2.3.9	*Auswirkungen auf Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?*	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	*Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2*	NEIN	Das Plangebiet selbst befindet sich in einem ausgewiesenen Mittelzentrum. Das Vorhaben trägt zur Funktionserfüllung des zentralen Ortes bei, weil es einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ und der verbrauchernahen Versorgung leistet.

	Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes?		Nach eigener Recherche zu den ökonomischen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist festzuhalten, dass erhebliche städtebaulich relevante Effekte nicht anzunehmen sind. Erhebliche Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind damit nicht zu erwarten.
2.3.11	*Auswirkungen auf in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?*	NEIN	Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Folglich ist nicht mit Auswirkungen auf Bodendenkmale 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 (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):** *Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. im Hinblick auf das Ausmaß des betroffene Gebiets und der ggf. betroffenen Bevölkerung bes.*	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.

	kritisch zu beurteilen?		
3.2	**dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:** *Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen eines grenzüberschreitenden Charakters bes. kritisch zu beurteilen?*	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:** *Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens insbes. wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?*	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:** *Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens wegen der (hohen) Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen bes. kritisch zu beurteilen?*	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.

3.5	**der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen:** *Sind die möglichen erheblichen Auswirkungen wegen ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität bes. kritisch zu beurteilen?*	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 wurde abgesehen.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurden 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 wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

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

Verfahrensschritt	**Zeitangabe**
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (SR) der Stadt Eilenburg Beschluss Nr. 30/2016 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 und Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs Beschluss Nr. 2/2017 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Eilenburg, Jg. 27 Nr. 4 vom 17.02.2017	06.02.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 14.02.2017 und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.03.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017
Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung sowie Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger über die erneute öffentliche Auslegung	*(wird fortgeschrieben)*
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	*(wird fortgeschrieben)*

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung“ dargelegt.

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 im Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nur im Rohentwurf in der Fassung vom 29.05.2015 vor[3] 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.

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

[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

- *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-Westsachsen 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-Westsachsen 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 sowie nach dem 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 stadtintern 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.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 23. März 2017 bestätigte die Landesdirektion Sachsen, dass die Planung

- dem Konzentrationsgebot des Ziels 2.3.2.1 LEP 2013,

- dem Integrationsgebot des Ziels 2.3.2.3 LEP 2013 und

- dem Kongruenzgebot des Ziels 2.3.2.4 LEP 2013

entspricht.

Bezüglich der Umsetzung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes und der Berücksichtigung des Ziels 6.2.2 nach RPIWS ist im Hinblick auf die im Nahversorgungszentrum zulässigen zentrenrelevanten Sortimente folgendes festzustellen:

Dem Beeinträchtigungsverbot und dem Ziel des Regionalplans wird Rechnung getragen, indem der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 60 % der Verkaufsfläche einnimmt. Sonstige zentrenrelevante Sortimente, die in erster Linie in der Innenstadt angesiedelt werden sollen, dürfen maximal 40 % der Verkaufsfläche (max. 1.200 m²) umfassen und sind nur bis zur Grenze der Großflächigkeit (≤ 800 m²) zulässig. Künftige Änderungen der Betriebsformate im Nahversorgungszentrum sind nur in diesem Rahmen zulässig. Das entspricht auch der Bestandssituation im Zeitpunkt der Planaufstellung; bereits vorhanden sind 1.162 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Damit wird der stadtpolitisch bestätigten Arbeitsteilung zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum als Nebenzentrum zur Innenstadt Rechnung getragen. Zugleich übernimmt die Stadt Eilenburg Versorgungsfunktionen für ihren Mittelbereich. Das Nahversorgungszentrum leistet hierzu einen wichtigen Beitrag; hier sind die beiden flächengrößten Anbieter für Bekleidung und Schuhe ansässig. Diese Verkaufsflächengrößen sind in der Innenstadt bislang nicht vorhanden und wenn überhaupt nur schwer realisierbar. Daher führt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg auch wörtlich aus, dass der zentrale Versorgungsbereich an der Grenzstraße *„bereits gegenwärtig ein Konzentrationsschwerpunkt des Einzelhandels von Eilenburg mit einer eigenständigen Angebotsstruktur (ist), diese Funktion ist zu festigen und zu behalten.“*

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“ festgelegt[4].

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.

[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.

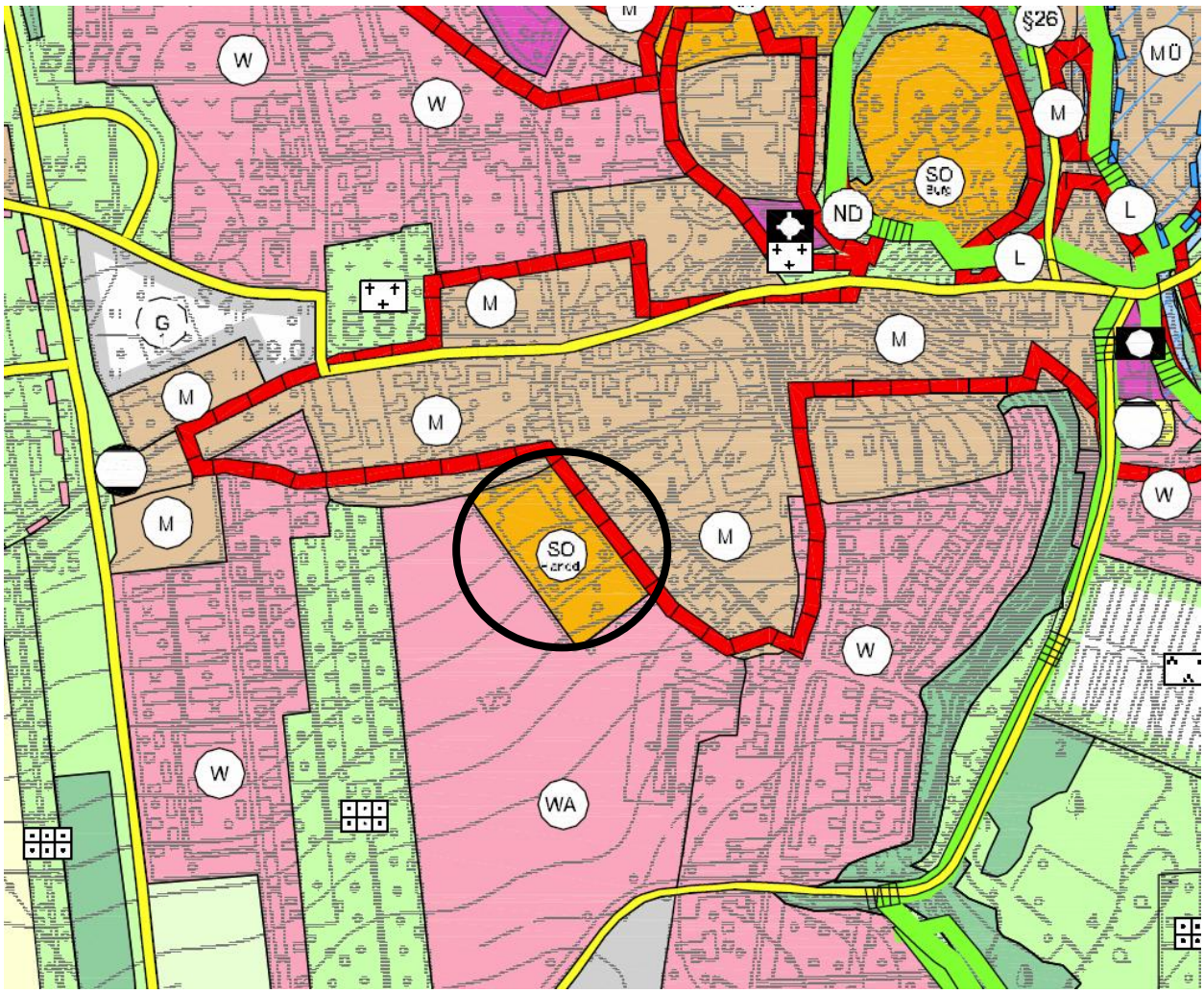


Abb. 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Eilenburg mit Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg in der Fassung vom 31.03.2009

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

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

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 (Beschluss Nr. 42/2016). In dem Konzept 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.

Insgesamt leistet die vorliegende Planung einen wesentlichen Beitrag zur verbindlichen 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 Zentrenkonzepts entsprochen wird.

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

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 können[7]. Vor diesem Hintergrund ist es im vorliegenden B-Plan nicht erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevanter Sortimente numerisch konkret zu regeln. Im Nahversorgungszentrum sind nicht-zentrenrelevante Angebote 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 18.06.1992 genehmigt und am 10.07.1992 öffentlich bekannt gemacht 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 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

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

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 „Nahversorgungszentrum 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) ▪ *OK nicht geregelt (gegenwärtig ca. 9 m)* ▪ Satteldach, mindestens 25° Neigung ▪ Baugrenze ▪ Zeichnerische Verortung der Stellplätze mit nummerischer 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 der Flexibilität. Der Nachweis der gesicherten Zu- und Abfahrten ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Im Bereich der bestehenden nördlichen Zufahrt wird eine Fläche des Sondergebiets als von Bebauung freizuhalten gesichert.
Zeichnerische Festsetzungen für Versorgungsanlagen ▪ Trafostation ▪ Regenwasser-Überlaufbehälter	Die Versorgungsanlagen sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Baugebiet zulässig und bedürfen daher keiner eigenen Festsetzung. Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze wird über

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
▪ Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten	TF 1.3 auf 195 begrenzt; das entspricht der Regelung des VEP.
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 weiteres 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 Modernisierungsvorhaben beauflagt werden. Ein weiteres Erfordernis für Festsetzungen zum Lärmschutz für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Nutzungen wurde nicht gesehen.

Festsetzungen des VEP 1992	Geplante Festsetzungen des B-Plans Nr. 45
	Begründung: Das zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Vorbereitung des Bauantrags 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 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

[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
	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 TF 6 und TF 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 der Nahversorgung 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 ▪ Tempolimit ▪ zeitweiser Ausbau des Kreuzungsbereichs	Maßnahmen der Verkehrsordnung sind nicht 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.

Weiterhin berührt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 den räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ (in Kraft getreten am 23.12.2016) Im Bereich der Lindenstraße und der nordwestlichen Einfahrt zum Sondergebiet besteht eine Überlagerung der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (B-Plan Nr. 9 und VEP). Die nachstehende Abbildung veranschaulicht den Überlagerungsbereich.

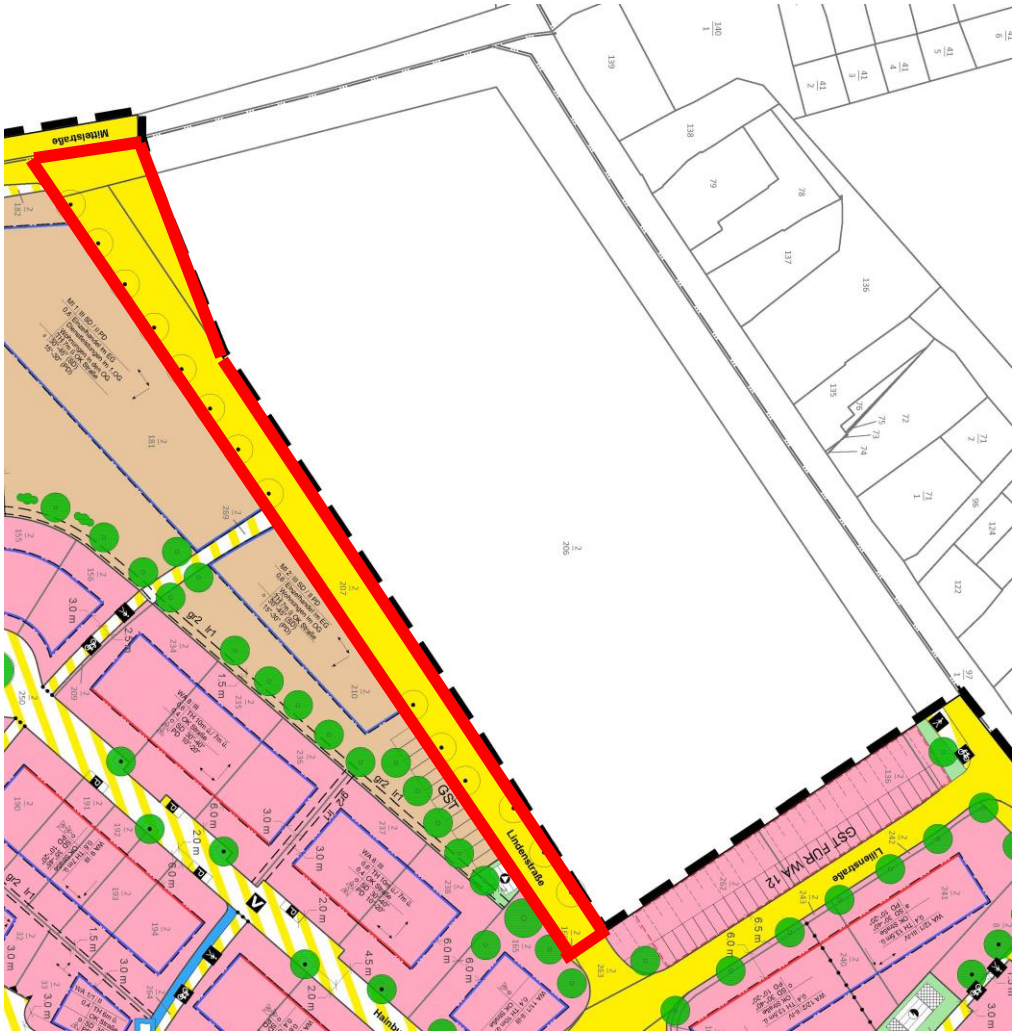


Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ mit roter Umrandung des Überlagerungsbereichs

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Plans Nr. 45 wird im Ergebnis also nicht nur der für das Nahversorgungszentrum geltende VEP aufgehoben sondern auch der Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ in dem gekennzeichneten Teilbereich durch „Überlagerung“ der neueren Norm geändert.

(Für den Überlagerungsbereich gelten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 dessen Festsetzungen. Die alten Regelungen des B-Plans Nr. 9 werden jedoch nicht aufgehoben, sondern nur überlagert.)

4.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich derzeit mehrheitlich 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 rund 30.000 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]

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 Einkaufzentrum 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

[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

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, Denkmale

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 aufgrund der bestehenden Bebauung 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 Sachsen[11] zu beachten.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit erhöhten Radonkonzentrationen.[12]

Denkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale registriert. Es wird auf die grundsätzliche Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

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 relevanten 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.

[12] Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 21.03.2017.

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. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Eilenburg GmbH. Angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie Gasleitungen der Mittel- und Niederdruckebene[13].

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

[13] Stellungnahme der Stadtwerke Eilenburg GmbH vom 6.3.2017.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vom Eigentümer angestrebte Modernisierung mit geringfügiger Verkaufsflächenerweiterung des Einkaufszentrums in Eilenburg-Berg planungsrechtlich vorzubereiten und zuzulassen sowie für die Zukunft einen gewissen baulichen Entwicklungsspielraum zu eröffnen. Die Verkaufsflächenerweiterung 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 am 6.6.2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg, das das Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum mit „gesamtstädtischer Ausstrahlung“[14] beschreibt. Weiterhin bestätigt das Konzept die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 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 Versorgungsaufgabe 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 Einzelhandelbetriebs 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.[15]

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

[15] Ebd., S. 62f.

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 ist.[16] 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 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen	Kapitel 7.3 TF 4 TF 5

[16] Kapitel 4.1.1

	von Bebauung freizuhaltende Flächen	
4. 4.1 4.2	▪ Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	Kapitel 7.4
5	▪ Grünordnerische Festsetzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Kapitel 7.5 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 werden zwei Hinweise 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 „Nahversorgungszentrum 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

(1) Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ dient - in der Form eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ sind zulässig:

- *Lebensmitteleinzelhändler, auch großflächige;*
- *Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;*
- *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 „Nahversorgungszentrum“. Da das Einkaufszentrum in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, ist auch die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (>800 m² Verkaufsfläche) für die Nahversorgung unproblematisch und erforderlich. Bereits im Bestand ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der strukturprägende Anbieter des Nahversorgungszentrums; dem soll auch zukünftig so sein. Nicht großflächige sonstige zentrenrelevante Angebote dürfen und sollen das Angebot des Lebensmitteleinzelhandels ergänzen, um die zentrale Versorgungsfunktion zu erfüllen. 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; das entspricht der zulässigen Anzahl gemäß dem bisherigen VEP.

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 grundsätzlich von einem tatsächlichen Bedarf dieser Nutzungen auszugehen.

TF 1.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

(1) Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“ sind maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste („Eilenburger Liste“) zulässig.

(2) Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum 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 Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ 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.[17] Zu diesem Zweck darf sie die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen.[18] Daher ist es ihr auch nicht verwehrt, in einem zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsfläche selbst festzusetzen.[19]

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

[18] BVerwG, U. v. 28.2.2002 – 4 CN 5.01

[19] BVerwG, U. v. 27.4.1990 – 4 C 36.87

Entscheidend ist mithin in einem Sondergebiet, worauf sich die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht. Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist auch in einem Sondergebiet grundsätzlich unzulässig.[20] 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.[21] 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.[22]

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.[23] 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.[24]

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.

[20] 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

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

[22] BVerwG, B. v. 9.2.2011 – 4 BN 43.10, JurionRS 2011, 11685, Rn. 7

[23] 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

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

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.

Tabelle 1: Verkaufsflächen EKZ Grenzstraße – Bestand und Planung

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

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.

Absatz 3 behandelt klarstellend die Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden am Standort bereits als Randsortiment angeboten (z. Bsp. Topfpflanzen, Blumenerde und –dünger). Das soll auch zukünftig möglich sein; denkbar wäre auch die Umnutzung einer bislang zentrenrelevanten Ladenfläche durch nicht-zentrenrelevante Angebote oder aber die Ergänzung des bestehenden Ensembles um eine nicht großflächige Ladeneinheit mit nicht-zentrenrelevanten Angebot. Die nicht-zentrenrelevante Sortimente haben keinen Einfluss auf die Entwicklung der Innenstadt – dem Eilenburger Hauptzentrum – und

müssen daher nicht so streng normiert werden, wie die zentrenrelevanten Sortimente; Daher ist es gerechtfertigt, dass die nicht-zentrenrelevanten Sortimente nicht der Verkaufsflächenbegrenzung von 3.000 m² unterliegen. Sie können im Rahmen der zulässigen Haupt-GRZ 0,6 verwirklicht werden. Allerdings handelt es sich beim Einkaufszentrum nach der Zweckbestimmung des Sondergebiets um ein Nahversorgungszentrum, das demzufolge überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente führen muss. Das Angebot nicht-zentrenrelevanter Sortimente muss sich in einem solchen Verhältnis zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten bewegen, so dass die Funktion als Nahversorgungszentrum erhalten bleibt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente müssen also insgesamt die Mehrheit der Verkaufsfläche am Standort ausmachen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die Verwirklichung weiterer nicht-zentrenrelevanter Betriebe/Angebote, die Flächen von Nebenanlagen in Anspruch genommen werden müssten. Der bestehende Bebauungskomplex mit seinen Haupt- und Nebenanlagen nutzt die zulässige Haupt- und Neben-GRZ nahezu vollständig aus. Somit ist die Ansiedlung eines zusätzlichen Einzelhandelsbetriebs mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten in der Umsetzung nicht ohne weiteres und nur in begrenztem Umfang möglich; nachteilige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen und deren Sortiments-Anteilen stehen im Ergebnis somit 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 „Nahversorgungszentrum Grenzstraße“

Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum 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 Sondergebiet 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. 12,0 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 der Begründung der 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 und der nur begrenzten Grundstücksgröße 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 „Nahversorgungszentrum 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 entgegentreten 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;
- Ausweisung einer Fläche des Sondergebietes, die von Bebauung freizuhalten ist.

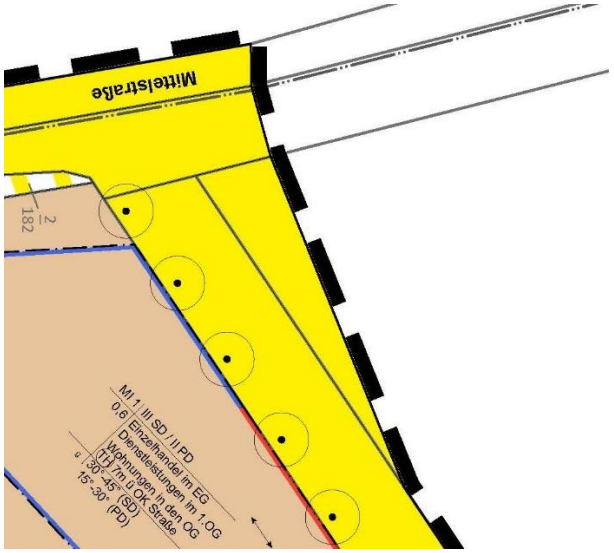
Begründung zur Baugrenze

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.

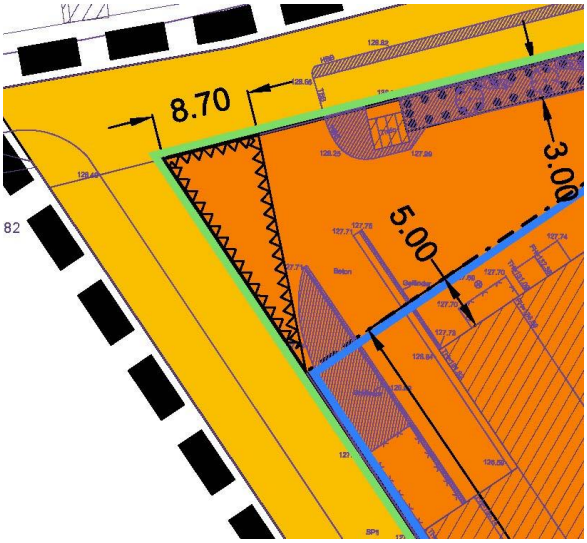
Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt nicht nur die zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen, sondern auch bereits vorhandene Flächen mit Bepflanzungen. Die Eingrünung des Plangebietes dient der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung.

Begründung der Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Wie im Kapitel „4.1.4 Bebauungspläne“ erläutert wurde, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 45 in seinem östlichen Randbereich zur Lindenstraße geändert. Der Änderungsbereich umfasst nur festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die im B-Plan Nr. 9 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen betreffen in der Hauptsache die Lindenstraße, in einem Teilstück aber auch das private Flurstück 2/206, Flur 33, Gemarkung Eilenburg. Hier befindet sich die nordwestliche Zufahrt zum Nahversorgungszentrum. Zugleich weitet sich die Verkehrsfläche hier auf, um das Abbiegen von der Lindenstraße in die Mittelstraße zu ermöglichen. Die bestehende Verkehrssituation soll erhalten bleiben. Daher wird der Bereich des privaten Baugrundstücks (zugleich Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes) mit der das Baugebiet überlagernden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gesichert. Eine Bebauung der Fläche ist damit ausgeschlossen; die Freihaltung des Fahr- und Sichtdreiecks im Straßenbereich ist damit auch langfristig gesichert.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 9



Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 45

TF 4 Festsetzung der abweichenden Bauweise

Für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum 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. Vorgaben zu den Grenzabständen im Baufenster sind 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 „Nahversorgungszentrum 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 BauNVO 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.

Hinweis:

Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Werbeanlagen, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in dessen Umgebung unzumutbar sind, sind gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig. Damit sind unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Störung des Orts- und Landschaftsbildes gelten die Vorschriften des § 10 Sächsische Bauordnung[25] zum Verunstaltungsgebot. Eine dem Standort angemessene Aufstellung von Werbeanlagen soll auch künftig zulässig sein; dies dient der Berücksichtigung der privaten Belange.

[25] Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

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, südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung 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).

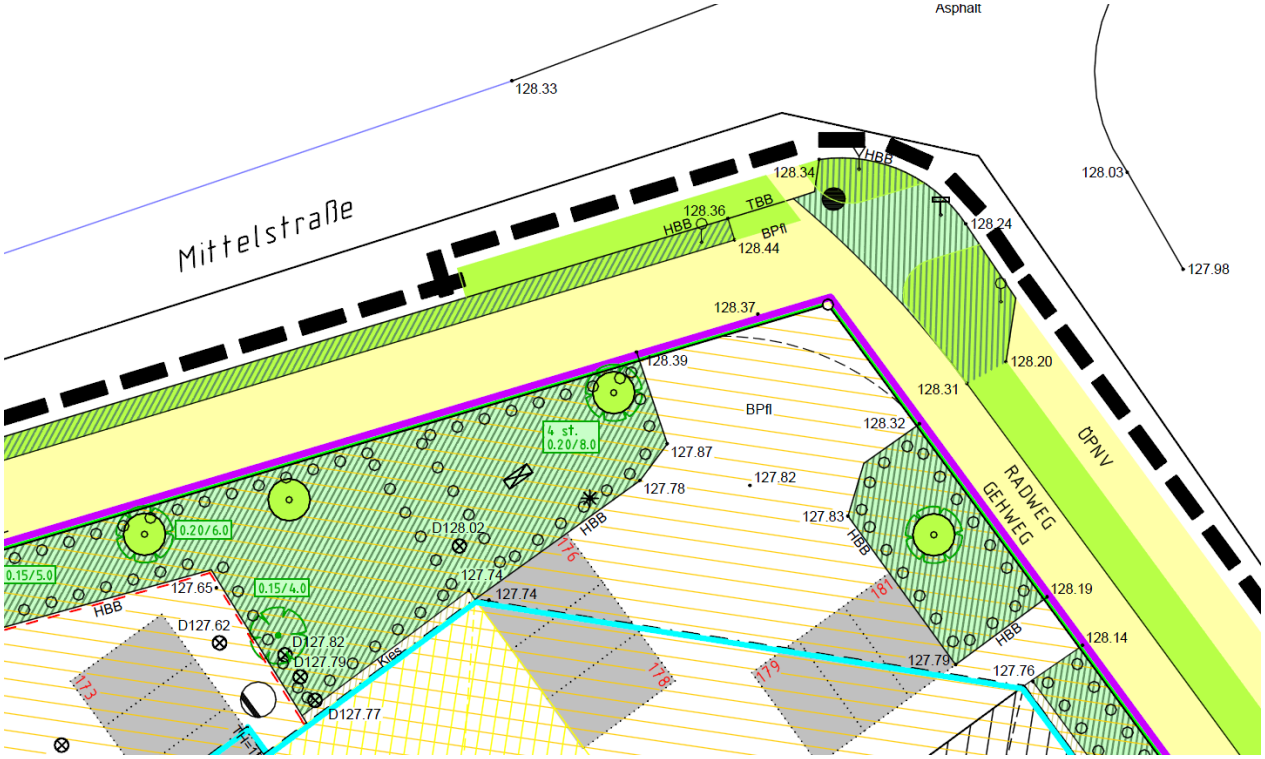


Abb. 4: Auszug aus dem amtlichen Lageplan vom 16.12.2015

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.

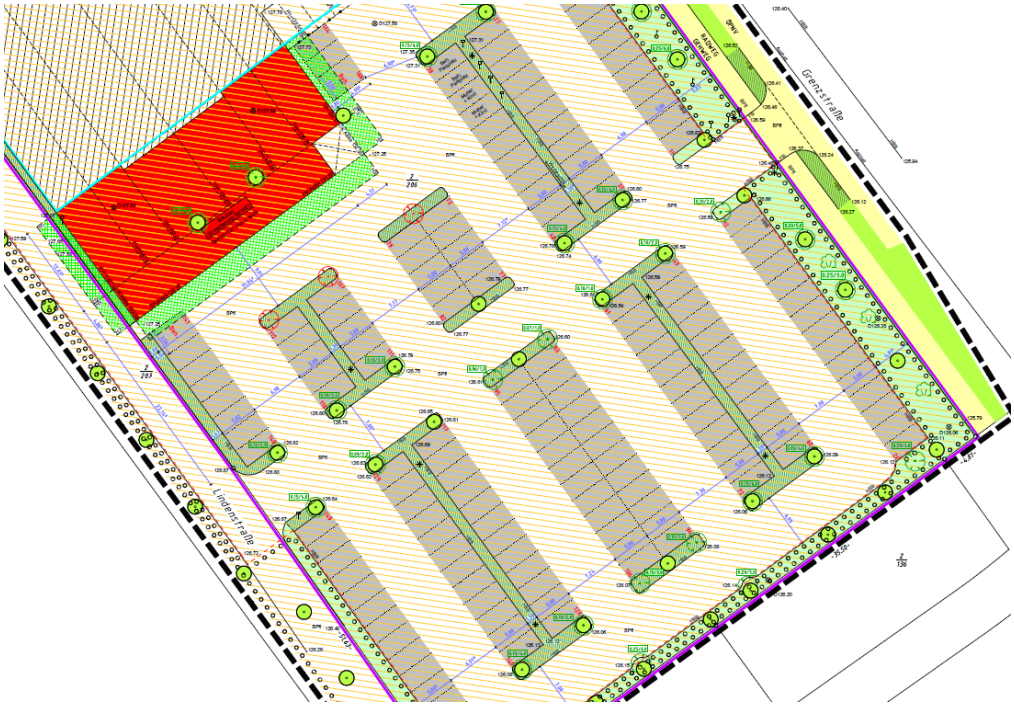


Abb. 5: Stellplatzflächen – Auszug aus dem amtlichen Lageplan vom 16.12.2015

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 erhaltenden/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 TF 1.2 verwendeten Sortimentsbegriffe eindeutig zu bestimmen, wird die Sortimentsliste nach der sog. „Eilenburger Liste“ festgesetzt. Die Liste entstammt dem gebilligten 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)[26]. Alle Sortimente, die nicht der Eilenburger Liste zuzuordnen sind, gehören automatisch den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an, die nach TF 1.2 Abs. 3 unter Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebietes ebenfalls im Einkaufszentrum zulässig sind.

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)

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

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	Haushaltstextilien, 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)

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 Flä-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

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden 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.

Hinweis 2: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe““

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe““, in Kraft getreten am 23.12.2016, in einem Teilbereich geändert.

Begründung:

Unmittelbar angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 45 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe““. In einem Teilbereich überlagern sich die beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne (vgl. Kap. 4.1.4 Bebauungspläne). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 gelten dessen Festsetzungen für den Überlagerungsbereich. Darauf soll hingewiesen werden.

Hinweis 3: Schalltechnische Untersuchung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Errichtung oder Änderung von gewerblichen Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmauswirkungen vorzulegen ist.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Anforderungen des Immissionsschutzes hingewiesen werden. Einzelheiten ergeben sich aus Kap. 8.4 der vorliegenden Begründung.

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 in gewissem Maße 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, zusätzlichen 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 eines Einkaufszentrums grundsätzlich für Konflikte durch Lärmbelastung sorgen. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um einen neu geplanten Standort handelt, sondern um ein bereits langjährig 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 nach TA Lärm[27] 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 6 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 16 dB(A) überschritten.
- An den Immissionsorten IO 9 und IO 10 wird der maximal zulässige Wert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 4 dB überschritten. Grund hierfür sind die im Nachtzeitraum geplanten Parkplatzbewegungen durch die Mitarbeiter auf den 15 Mitarbeiterstellplätzen (P12 bis P15).
- 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 Schallleistungspegels 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.
- Der Überschreitung der Spitzenpegel, die sich durch die Abfahrt von Mitarbeitern (Autotüren schließen) nach 22.00 Uhr ergeben kann, kann durch bauliche Maßnahmen ebenfalls behoben werden. Sofern die Betriebszeiten des Marktes bis an diesen Zeitraum heranreichen, könnten die entsprechenden Mitarbeiterstellplätze (eingehaust) als Carports angelegt werden.

[27] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

Die benannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen. Dazu muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die/eine vorhabenkonkrete Schallimmissionsprognose vorgelegt werden. Einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im B-Plan bedarf es zur Lösung der Lärmproblematik im vorliegenden Fall nicht. Dies kann und muss je nach Bedarf vorhabenkonkret im Genehmigungsverfahren erfolgen. Denn: Nutzungs- oder Betriebszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; das ist durch die Rechtsprechung geklärt (so ausdrücklich VGH Kassel, Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Die Minderung des Schallleistungspegels technischer Anlagen kann durch baulich-technische Maßnahmen[28] oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann und muss in der Genehmigung beauflagt werden.

Im Hinblick auf die Abwägung der Inhalte des Bebauungsplans müssen die gutachterlichen Ergebnisse für das konkrete Vorhaben auf die Bauleitplanung übertragen werden, denn die dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegende TA Lärm dient der schalltechnischen Erfassung von (gewerblichen) Anlagen, die dem Immissionsschutzrecht (§§ 5 und 22 BImSchG) unterliegen. Für die hier vorliegende „klassische“ (Angebots-) Bauleitplanung ist die TA Lärm somit nur mittelbar, als Orientierungshilfe, einschlägig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Gewerbelärm nach der DIN 18005 *(„Schallschutz im Städtebau“)* beurteilt, die sich – als einziges technisches Regelwerk – unmittelbar auf die Planung bezieht und der Abschätzung von (Verkehrs- und) Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient. Neben einem Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthält die DIN 18005 (in Beiblatt 1) schalltechnische Orientierungswerte, die nach der Schutzwürdigkeit des Baugebietes abgestuft sind. Da die Zahlenwerte der DIN 18005 mit den Richtwerten der TA Lärm – soweit sie die gewerblichen Anlagen betreffen – übereinstimmen, können die folgenden Schlussfolgerungen für die Abwägung der allgemeinen Planungsinhalte des Bebauungsplans getroffen werden:

1.) Da die Richtwerte in der Mehrheit unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen mit Umsetzung der Planung nicht zu befürchten sind. Ein verträgliches Nebeneinander von schutzwürdiger Wohnnutzung mit dem gewerblichen Standort ist möglich.
2.) Die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch baulich-technische Maßnahmen bei der Genehmigung und Umsetzung in den Griff bekommen werden, sodass auch hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

[28] Die Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Nordsachsen weist darauf hin, dass bei der Planung von stationären Geräten/haustechnischen Anlage die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 zu beachten und umzusetzen sind.

3.) Die Schlussfolgerungen zu 1.) und 2.) können auch für die übrigen im Plangebiet zulässigen Nutzungen übertragen werden, die im Gutachten nicht betrachtet wurden: Im Rahmen der Beantragung einer künftigen gewerblichen Nutzung, die im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret absehbar ist, ist der Nachweis über die Lärmauswirkungen des Vorhabens zu erbringen. Kann das konkrete Vorhaben, die im behördlichen Zulassungsverfahren einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht erreichen, so ist es nicht zulässig.

Lärmbelastung während der Bauphase:

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.

Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende „Lärmplanung“ kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorrübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden.

Blendwirkungen durch Solaranlagen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig sein (z. Bsp. Dachanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie). Diese Anlagen wären im Sinne des Umweltschutzes ausdrücklich zu begrüßen. Um nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft durch Lichtreflexionen zu vermeiden, sind bei der Planung und Umsetzung solcher Anlagen Minderungsmaßnahmen zu prüfen und – soweit erforderlich – umzusetzen. Nach Angaben der Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Sachsen können das z. Bsp. sein:

- matte Oberflächen der Module,
- veränderter Neigungswinkel der Module,
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung,
- Abschirmung der Module.

Lichtimmissionen

Da sich die Nutzung im Plangebiet mit Umsetzung der Planung im Wesentlichen nicht ändert, sind nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen für die umliegende schutzwürdige Nachbarschaft nicht zu erwarten. Um Belästigungen auszuschließen, sollten die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 bei der Planung konkreter Anlagen Berücksichtigung finden.

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 gesamten Stadtgebiet. 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 Lebensmittelmarktes 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 urbiquitäre 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 Versieglung 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. Die im Bebauungsplan gesicherten Bepflanzungen wirken sich positiv auf das Klein-Klima und die Luftqualität aus; beide Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. 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 2014/2015[29] 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 substanzielle 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

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

Oberzentrum Leipzig; beide Zentren haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen.

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 Verkaufsflächenerweiterung nicht zu erwarten.

Lärmkonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung wurden gutachterlich untersucht und im Ergebnis 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 fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4, Jg. 27 vom 14.02.2017 von der Auslegung unterrichtet.

Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

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 wurden mit Schreiben vom 17.02.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 27.03.2017 gebeten. Es wurden insgesamt 36 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie zehn Nachbargemeinden angeschrieben. Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Institutionen beteiligt wurden und Stellung genommen haben:

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
T1	Landratsamt Nordsachsen	27.03.2017
T2	Landesdirektion Sachsen	23.03.2017
T3	Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen	23.03.2017
T4	Landesamt für Archäologie	27.02.2017
T5	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	21.03.2017
T6	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	27.03.2017
T7	Versorgungsverband Eilenburg / Wurzen	13.03.2017
T8	Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH (für Westsachsen)	01.03.2017
T9	GDM Com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	15.03.2017

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
T10	Stadtwerke Eilenburg	06.03.2017
T11	Dt. Telekom Technik GmbH	20.03.2017
12	Staatsbetrieb für Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen	[-]
13	Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Leipzig	[-]
14	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	[-]
15	Autobahnamt Sachsen	[-]
16	Landesdirektion Sachsen, Ref. 39 Luftverkehr und Binnenschifffahrt	[-]
17	Sächs. Staatsministerium für Soziales, Gesundheit und Familie Leipzig	[-]
18	Polizeidirektion Leipzig, Referat 2 Verkehr	[-]
19	Sächsische Bildungsagentur, Regionalstelle Leipzig	[-]
20	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Leipzig	[-]
21	Sächsisches Oberbergamt	[-]
22	Bundesvermögensamt Leipzig	[-]
23	Staatsbetrieb Sächs. Immobilien- und Baumanagement	[-]
24	Evang. Kirche	[-]
25	Kath. Pfarramt	[-]
26	Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“	[-]
27	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH	[-]
28	VE AG (überregional)	[-]
29	MITGAS GmbH Mitteldeutsche Erdgasversorgung GmbH	[-]
30	Eisenbahnbundesamt	[-]
31	Deutsche Post AG	[-]

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung Stellungnahme vom
32	Wehrbereichsverwaltung VII	[-]
33	Handwerkskammer zu Leipzig	[-]
34	Kleingartenverband der Gartenfreunde Eilenburg e.V.	[-]
35	Landestalsperrenverwaltung Sachsen, Betrieb Elbaue / Mulde / Untere Weiße Elster	[-]
36	Remondis Eilenburg GmbH	[-]
Nachbargemeinden		
G1	Große Kreisstadt Delitzsch	28.02.2017
G2	Große Kreisstadt Wurzen	20.03.2017
G3	Gemeinde Doberschütz	23.02.2017
G4	Gemeinde Thallwitz	07.03.2017
G5	Gemeinde Schönwölkau	27.02.2017
G6	Gemeinde Jesewitz	07.04.2017
7	Stadtverwaltung Taucha, Fachbereich Bauwesen	[-]
8	Verwaltungsverband Eilenburg-West	[-]
9	Gemeinde Zschepplin	[-]
10	Gemeindeverwaltung Krostitz	[-]

[-] keine Stellungnahme eingegangen

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis, wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten ergänzt. Weiterhin ergaben die Stellungnahmen, dass es sinnvoll ist, die Festsetzungen im Hinblick auf die folgenden Punkte klarzustellen bzw. zu ändern:

- Die Bezeichnung des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird von „*Einkaufszentrum Grenzstraße*“ in „*Nahversorgungszentrum Grenzstraße*“ geändert, um die Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereichs zu verdeutlichen.

- Die textliche Festsetzung TF 1.1, welche die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen definiert, wird im Hinblick auf die zulässigen Einzelhandelsbetriebe angepasst: Nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dürfen großflächig sein. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nur bis maximal 800 m² Verkaufsfläche (= nicht großflächig) je Betrieb zulässig. Damit wird die Abstufung der Zentrenkategorien zwischen Haupt- und Nebenzentrum gemäß Einzelhandelskonzept verdeutlicht.
- Die Formulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente wird klargestellt.
- Der Begriff „Eilenburger Liste“ wird in die textliche Festsetzung TF 1.2 Absatz 1 aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass die auf der Planurkunde abgedruckte und damit festgesetzte Sortimentsliste der Sortimentsliste des gebilligten Einzelhandelskonzepts für die Stadt Eilenburg entspricht.
- Für die zeichnerischen Festsetzungen ergibt es sich, dass es sinnvoll ist, die unbebauten Flächen des privaten Flurstücks 2/206, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ (i.d.F. der 4. Änderung) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren und nunmehr als Baugebiet festgesetzt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB „als von Bebauung freizuhalten“ festzusetzen. Dies dient der Sicherung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich von der Lindenstraße in die Mittelstraße.

Weiterhin wird auf der Planurkunde ein Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen, um auf die teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ (in Kraft getreten am 23.12.2016). hinzuweisen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aber auch Einwände geltend gemacht, denen sich der Plangeber nicht anschließen kann.

Einwand	**Begründung des Abwägungsvorschlags**
Die Landesdirektion Sachsen trug vor, es bestünde ein Widerspruch und damit Korrekturbedarf bei den textlichen Festsetzungen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, da die textlichen Festsetzungen nicht die Empfehlung bezüglich der Verkaufsflächenstruktur übernehmen würden. Auf Seite 74 des Einzelhandelskonzepts wird zum Nahversorgungszentrum Grenzstraße folgende Kurzcharakteristik/ Entwicklungsziele formuliert „*Der Standort erschließt die Versorgungsfunktionen als C-Zentrum, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist zum Schutz des innerstädtischen Zentrums auszuschließen. Ein Schwerpunkt von mindestens 2/3 Nahversorgung ist in der Verkaufsflächenstruktur beizubehalten*“. Die textlichen Festsetzungen	Die Darstellung des Einwenders ist nicht zutreffend. Die vorliegende Planungsabsicht war den mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes betrauten Gutachtern bekannt. Konflikte wurden nicht gesehen. Das Einzelhandelskonzept selbst weist auf die geplante Modernisierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenvergrößerung hin (vgl. Seite 54 des Einzelhandelskonzepts). Der Bebauungsplan sichert allein das bereits bestehende und im Konzept benannte Verhältnis zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die vom Einwender zitierte Verhältniszahl „2/3“ ist insofern nicht exakt vom Gutachter benannt worden; auf S. 76 des Einzelhandelskonzepts wird der angestrebte Umfang mit „60 % Nahversorgung“ beziffert. Dem

Einwand	Begründung des Abwägungsvorschlags
übernehmen die Empfehlung bezüglich der Verkaufsflächenstruktur nicht. Sie reduzieren den Anteil Nahversorgung um ca. 6,6 Prozent auf 60 Prozent.	entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Somit besteht kein Widerspruch.
Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig trug vor, dass der Bebauungsplan mit seinen bisherigen Festsetzungen in Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Eilenburg stünde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen und deren Sortimentsanteilen stünden nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eilenburg.	Dem Einwand kann grundsätzlich nicht gefolgt werden: Die vorliegende Planungsabsicht war der Stadt und auch den mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes betrauten Gutachtern bekannt. Konflikte wurden nicht gesehen. Die Planungsabsicht zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums wurde ausdrücklich begrüßt. Um zweifelsfrei klarzustellen, dass die Planung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Eilenburg in Übereinstimmung steht, werden die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben ergänzt oder klargestellt.
Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH (für Westsachsen) regte an, die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte für Leitungen und sonstige Medienanlagen mit den dazugehörigen Schutzstreifen in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen.	Der in dem übergebenen Plan dargestellte Leitungsbestand liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45. Daher ist eine Darstellung in dessen Planzeichnung nicht erforderlich. Das gilt auch für den Verlauf der gebietsinternen Leitungen. Diese sind als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig; eine gesonderte Festsetzung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.
Die Gemeinde Schönwölkau äußerte die Auffassung sowie Bedenken, wonach keine weiteren größeren Handelsansiedlungen in Eilenburg notwendig seien, da diese die Ansiedlung von kleinen Läden in der Gemeinde behindern bzw. den Erhalt des einzig Verbliebenen gefährden. Eine Vergrößerung des jetzigen Standortes wurde zudem als nicht notwendig erachtet.	Die Bedenken können entkräftet werden: Die Planungsziele und –inhalte des vorliegenden Bebauungsplans stehen in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Das Nahversorgungszentrum Grenzstraße (C-Zentrum gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg) fungiert als Nebenzentrum zur Innenstadt (A-Zentrum). Das Zentrum an der Genzstraße ist ein wichtiger Konzentrationspunkt des Einzelhandels von Eilenburg mit einer eigenständigen Angebotsstruktur. Die Funktion des Standortes ist zu festigen und beizubehalten. Dazu ist es erforderlich, den Standort zu modernisieren und den Ankerbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter) in begrenztem Umfang zu

Einwand	Begründung des Abwägungsvorschlags
	vergrößern. Diesem Zweck dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen zugleich die Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums. Nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt durch Umsetzung der Planung wird vorgebeugt.

Die oben beschriebenen Ergänzungen der Festsetzungen (Text und Planzeichnung) zur Klarstellung der im Nahversorgungszentrum zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie zur bestandsgetreuen Freihaltung des Einmündungsbereichs von der Lindenstraße in die Mittelstraße machen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung erforderlich.

14.3 Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB gilt: „*Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. [2]Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. [3]Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. (…)*“

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit soll im vorliegenden Fall durch eine erneute öffentliche Auslegung von zweiwöchiger Dauer erfolgen. Die beteiligen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden darüber schriftlich informiert; der geänderte Entwurf wird diesen parallel zur Verfügung gestellt, sodass bei Betroffenheit durch die Änderungen, die Möglichkeit besteht, erneut Stellung zu nehmen.

Auf Anregung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umfassen die Änderungen des Entwurfs gegenüber der im Februar/März 2017 offengelegten Fassung die folgenden Punkte:

- Die Bezeichnung des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist von „*Einkaufszentrum Grenzstraße*“ in „*Nahversorgungszentrum Grenzstraße*“ geändert.
- Die textliche Festsetzung TF 1.1 sieht nun vor, dass nur noch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels großflächig sein dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten und / oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nur bis maximal 800 m² Verkaufsfläche (= nicht großflächig) je Betrieb zulässig.
- Die Formulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist klargestellt.
- Der Begriff „Eilenburger Liste“ ist auch in die textliche Festsetzung TF 1.2 Absatz 1 aufgenommen worden.
- In der Planzeichnung sind die unbebauten Flächen des privaten Flurstücks 2/206, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ (i.d.F. der 4. Änderung) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren und nunmehr als Baugebiet festge-

setzt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB „als von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt.

Weiterhin ist auf der Planurkunde ein Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen worden, um auf die teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe“ (in Kraft getreten am 23.12.2016) hinzuweisen.

15. Schlussabwägung

(wird fortgeschrieben)

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

Hinweis: Im vorliegenden Verfahren wird von § 245c Abs. 1 BauGB (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) Gebrauch gemacht. Demnach wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

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 102 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 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.

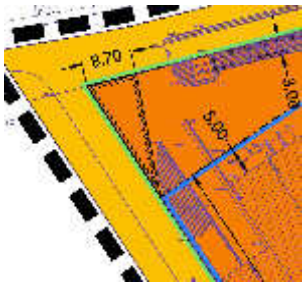
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.

ANLAGE PFLANZLISTE (EMPFEHLUNG)

Sträucher	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger 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

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB - Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 077/FB4/2017/1

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
T 1 Landratsamt Nordsachsen vom 27.03.2017 **T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt** **T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung** 1. Empfehlung, dass neben der textlichen Festsetzung TF 8 in der öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen wird, dass die bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) mit der Rechtskraft des neuen Planes außer Kraft treten. Das Gleiche gilt für den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" Teil I, der mit o.g. B-Plan überplant wird.	→ **Berücksichtigung:** Auf der Planurkunde wird der Hinweis, dass der B-Plan Nr. 9 teilweise geändert wird, ergänzt. In der Textlichen Festsetzung (TF) 8 wird bereits auf die Aufhebung des VEP „Einkaufszentrum Grenzstraße" hingewiesen. Entsprechende Verweise erfolgen außerdem in der öffentlichen Bekanntmachung.
2. Der B-Plan Nr. 45 überdeckt den rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" Teil I im Bereich der Lindenstraße. Im nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 2/206 wird aus einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche eine Baufläche für das Sonstige Sondergebiet.	Die unbebaute Fläche des privaten Flurstücks 2/206, die im B-Plan Nr. 9 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt war und nunmehr als Baugebiet festgesetzt wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhalten gesichert. Der von der Ergänzung des Ent-wurfs betroffene Eigentümer hat dieser Änderung zugestimmt. 
3. Im rechtskräftigen B-Plan sind entlang der Lindenstraße Bäume dargestellt, die erhalten werden sollen. Momentan ist abweichend davon auf dem neuen Plan keine Baumerhaltung festgesetzt. Dieser Sachverhalt sollte nochmals überprüft werden.	→ **Keine Berücksichtigung:** Die im Überlagerungsbereich mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 9 gelegenen Erhaltungsbindungen für Bäume befinden sich vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Erhaltungsbindungen für Baumstandorte innerhalb des privaten Flurstücks 2/206 sah der B-Plan Nr. 9 nicht vor. Die Übernahme der Erhaltungsbindungen für Bäume im öffentlichen Straßenland ist nicht zwingend erforderlich; die Stadt muss sich hier nicht selbst durch den B-Plan binden, um die Erhaltung zu sichern. Dies wäre nur bei privaten Flächen erforderlich; diese sind jedoch nicht berührt.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB - Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 077/FB4/2017/1

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
T 1.1.2 SG Bauaufsicht/Denkmalschutz Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht gem. § 20 SächsDSchG.	→ **Berücksichtigung:** Der Hinweis wird in die Begründung (Punkt 5.4) redaktionell übernommen.
T 1.2.2 SG Immissionsschutz **Schalltechnische Beurteilung** 3. Einwirkungen auf das Plangebiet Aufgrund der textlichen Festsetzungen sowie der Situation im Umfeld des Geltungsbereiches des B-Plans sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu befürchten.	Kenntnisnahme
4. Auswirkungen des Plangebiets Im „Schalltechnischen Gutachten – Lärmimmissionsprognose – für den Umbau eines REWE-Verbrauchermarktes der Fa. AKUSTIK Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vom 31.03.2016" wird ausschließlich der REWE-Markt betrachtet. Die im B-Plan weiteren zulässigen Nutzungen wurden nicht betrachtet.	→ **keine Berücksichtigung:** Da nur der REWE-Markt umgebaut werden soll, ist eine Betrachtung der anderen, bereits vorhandenen Nutzungen nicht erforderlich.
5. Hinweis, dass für die Beurteilung des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan nicht die TA Lärm sondern die DIN 18005 als Orientierungshilfe heran gezogen werden muss. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind bei beiden Vorschriften jedoch identisch.	→ **Berücksichtigung:** In der Begründung Kapitel 8.4 wird redaktionell klargestellt, dass die DIN 18005 im Rahmen der Bauleitplanung einschlägig ist.
6. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung: Durch das geplante Vorhaben und dem damit verbundenen anlagenbezogenen Verkehr werden die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 TA Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten. Dagegen ist an den maßgeblichen Immissionsorten im Nachtzeitraum mit erheblichen Überschreitungen (bis zu 6 dB) zu rechnen. → **Konflikt a**	

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Anlieferungen im Nachtzeitraum würden zu Überschreitungen der Werte von mehr als 16 dB führen. → **Konflikt b** In Analogie zur TA Lärm wurde das Spitzenpegelkriterium geprüft. Einzelne kurzzeitige Geräusch-spitzen dürfen die o.g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. An den Immissionsorten IO 9 und IO 10 wird der maximal zulässige Wert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 4 dB überschritten. Grund hierfür sind die im Nachtzeitraum geplanten Parkplatzbewegungen durch die Mitarbeiter auf 15 Mitarbeiterstellplätzen (P12 bis P15). → **Konflikt c**	→ **Berücksichtigung:** Die Ausführungen unter Punkt 8.4 der Begründung werden redaktionell klargestellt bzw. ergänzt. Die DIN 18005 gibt Orientierungswerte vor, die auch bei einer Überschreitung der Abwägung durch die Gemeinde zugänglich sind. Eine Überschreitung liegt hier nicht vor. In der Genehmigung des beabsichtigen Bauvorhabens sind die Maßnahmen zu beauflagen, die zur Vermeidung von Lärmkonflikten gemäß TA Lärm erforderlich sind. Dies sind: **Konflikt a:** Die Überschreitungen im Nachtzeitraum von bis zu 6 dB (A) (vgl. Tab 4.2 des Gutachtens) können vermieden werden, wenn haustechnische Maßnahmen entweder eingehaust und/ oder zeitlich gedrosselt werden. **Konflikt b:** Auf eine Nachtanlieferung soll verzichtet werden. **Konflikt c:** Die Überschreitung der Spitzenpegel (vgl. S. 20 bis 23 des Gutachtens) ergeben sich durch die Abfahrt von Mitarbeitern (Schließen von Autotüren) nach 22.00 Uhr. Sofern die Betriebszeiten des Marktes bis an diesen Zeitraum heranreichen, könnten die entsprechenden Mitarbeiterstellplätze (eingehaust) als Carports angelegt werden.
7. Die im Gutachten genannten Maßnahmen sollten als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	→ **Berücksichtigung:** Es werden folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, um einen Konflikt mit der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzung zu vermeiden: **1.** Keine Anlieferungen vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr. **2.** Maßnahmen zur Minderung des Schallleistungspegels 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. Grundsätzlich gilt, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden können. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen müssen im vorliegenden Fall jedoch im Rahmen der Umsetzung der Planung in der Genehmigung beauflagt werden, da Nutzungs- oder Betriebszeiten nicht im B-Plan festgesetzt werden können (VGH Kassel: Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Die Minderung des Schallleistungspegels technischer Anlagen kann durch bautechnische Maßnahmen oder durch zeitliche Einschränkungen erfolgen. Auch diese Vorgabe kann und muss in der Genehmigung beauflagt werden. Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Lärm der gewerblichen Nutzung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Es ist geklärt, dass der Konflikt auf der Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden kann. Zudem können die erforderlichen Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, daher ist im vorliegenden Fall die Verlagerung der

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	Konfliktlösung in die Genehmigungsphase erforderlich und zulässig. → Die Begründung wird um die o.g. Hinweise ergänzt. → Es wird in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Schallimmissionsprognose vorzulegen ist.
8. Bei Anlagen für Sonnenenergie (bspw. Solarkollektoren) kann es an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu Blendwirkungen kommen. Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen nicht ausgeschlossen werden können, werden folgende Hinweise zu Minderungsmaßnahmen gegeben: - matte Oberflächen der Module - veränderter Neigungswinkel der Module - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung - Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.	→ **Berücksichtigung:** Die Begründung wird unter Punkt 8.4 um die genannten Hinweise ergänzt.
9. Weiterhin sind Werbeanlagen im Bebauungsplangebiet gemäß der textlichen Festsetzung (TF 5) zulässig. Es ist nicht ersichtlich, ob hier auch Leuchtplakate oder sogenannte Skybeamer gemeint sind. Sind diese zulässig, kann es zu Blendeinwirkungen und damit Belästigungen in der Nachbarschaft kommen.	Unzumutbare Belästigungen der Nachbarschaft durch belästigende Werbeanlagen sind gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
T 2 Landesdirektion Sachsen vom 23.03.2017 1. Dem Konzentrationsgebot des Zieles 2.3.2.1 LEP 2013, dem Integrationsgebot des Zieles 2.3.2.3 LEP 2013 bezüglich der städtebaulichen Integration und hierbei insbesondere der Standortzuordnung zu einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestimmten Zentralen Versorgungsbereich sowie dem landesplanerischen Kongruenzgebot wird entsprochen.	→ **Berücksichtigung:** Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.1.1 um den Hinweis, dass die Planung mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung konform ist.
2. Beeinträchtigungsverbot Bezüglich der Umsetzung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes ergibt sich aus raumordnerischer Sicht eine Fra-	

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**

ge zur Dimensionierung der zulässigen 1.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.
Nach der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 2 erster Anstrich sind im Einkaufszentrum (EKZ) Grenzstraße „Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige" zulässig. Die Regelung zur Zulässigkeit betrifft alle Einzelhandelsbetriebe, auch die mit zentrenrelevantem Sortiment. Planungsrechtlich zulässig wären somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Sortimenten Schuhe/Lederwaren oder Textil und Bekleidung. Es besteht keine Bindung an den auf Seite 41 der Planbegründung dargestellten tabellarischen Vergleich von Bestand und Planung. Der planungsrechtliche Rahmen für zentrenrelevanten Einzelhandel schließt, im Gegensatz zum Bestand, die Möglichkeit der Ansiedlung großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels durch Betriebsformänderungen ein. Aus Sicht der Raumordnung stellt sich damit die Frage der Auswirkungen auf den innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) und auf die Umsetzung des Leitzieles des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) zur gezielten Stärkung des innerstädtischen Versorgungszentrums. Es stellt sich gleichfalls die Frage, ob damit die im Zentrenpass des EHK für das NVZ Grenzstraße gegebenen Empfehlungen zur Versorgungsfunktion eingehalten oder überschritten wird.
Entsprechende Begründungen und Aussagen sind im Kapitel Raumordnung /Beeinträchtigungsverbot auf Seite 23 der Planbegründung aufzunehmen.
Gemäß Ziel 2.3.2.5 darf die Erweiterung des EKZ Grenzstraße weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Orte substanziell beeinträchtigen.

→ **Berücksichtigung:**
Es wird eine Anpassung der textlichen Festsetzungen wie folgt empfohlen:
1. Nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dürfen großflächig sein.
2. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nur als nicht großflächige Betriebe (also bis max. 800 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Diese Regelungen entsprechen dem Bestand zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung und der Erarbeitung des EHK. Die ansässigen Betriebe weisen im Bestand folgende VKF-Größen auf:

REWE	1.582,48 m²
Takko	601,74 m²
Deichmann	359,47 m²
Sportladen	106,19 m²
Blumen	23,04 m²
VKF im EKZ gesamt	2.672,920m²
davon nahversorgungsrelevante Sortimente	1.510,57 m² (= 56, 5 %)
davon sonstige zentrenrelevante Sortimente	1.162,35 m² (= 43,5 %)

Deshalb lassen die Festsetzungen des B-Plans nur eine moderate und begrenzte Verkaufsflächenerweiterung zu:

	Bestand	**Künftig zulässig gemäß B-Plan**
Zentrenrelevante VKF im EKZ gesamt	2.672,92 m²	3.000,00 m²
davon Summe nahversorgungsrelevante Sortimente	1.510,57 m² (= 56, 5 %)	1.800,00 m² (= 60 %)
davon Summe sonstige zentrenrelevante Sortimente	1.162,35 m² (= 43,5 %)	1.200,00 m² (= 40 %)

Es wird deutlich, dass die Verkaufsfläche für die bereits bestehenden zentrenrelevanten Sortimente künftig um weniger als 40 m² erhöht werden dürfte.
Da der durch den B-Plan eröffnete Verkaufsflächenzuwachs im Wesentlichen nur den nahver-

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	sorgungsrelevanten Bereich betrifft (+ 327,10 m² VKF), sind Beeinträchtigungen der Eilenburger Innenstadt und der benachbarten Orte nicht zu erwarten. → neben der Anpassung der textlichen Festsetzung wird auch die Begründung ergänzt, um klarzustellen, dass auch dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.
3. Es wird folgende Klarstellung/Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 1 empfohlen: „Das „Sondergebiet „Einkaufszentrum Grenzstraße" **mit der Zweckbestimmung eines Nahversorgungszentrums** dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Grenzstraße erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen."	→ **Berücksichtigung:** Der Anregung wird gefolgt; redaktionelle Ergänzung/Umformulierung der textlichen Festsetzungen, um die Zweckbestimmung „**Nahversorgungszentrum**" zu verdeutlichen.
4. Es besteht ein Widerspruch zwischen textlichen Festsetzungen und EHK, da die textlichen Festsetzungen nicht die Empfehlung zur Verkaufsflächenstruktur übernehmen. Laut EHK wird zum NVZ Grenzstraße folgendes formuliert: „Der Standort erschließt die Versorgungsfunktionen als C-Zentrum, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist zum Schutz des innerstädtischen Zentrums auszuschließen. Ein Schwerpunkt von mindestens 2/3 Nahversorgung ist in der Verkaufsflächenstruktur beizubehalten". Die textlichen Festsetzungen übernehmen die Empfehlung bezüglich der Verkaufsflächenstruktur nicht. Sie reduzieren den Anteil Nahversorgung um ca. 6,6 Prozent auf 60 Prozent.	→ **keine Berücksichtigung:** Der genannte Widerspruch zwischen EHK und B-Plan kann wie folgt entkräftet werden: Die vorliegende Planungsabsicht war bei Fortschreibung des EHK bekannt. Konflikte wurden dabei nicht gesehen. Das EHK weist auf die geplante Modernisierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenvergrößerung hin (vgl. Seite 54 EHK). Es wird bereits von einer Gesamtverkaufsfläche von 2.950 m² ausgegangen (S. 19 EHK), die anstehende Modernisierung und Erweiterung des Standortes wurde mit einbezogen. Der B-Plan sichert mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente die von den Gutachtern des Konzepts bestätigte und gebilligte *„funktionsgerechte Größenordnung*" (S. 71 EHK) des NVZ im Hinblick auf die zentrenwirksamen Angebote. Auch das bereits bestehende und im Konzept benannte Verhältnis zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (S. 19 und S. 76 EHK) wird planungsrechtlich abgesichert, indem der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bestandsorientiert (siehe Tabelle in T 2.2) begrenzt wird. Die zitierte Verhältniszahl „2/3" ist prinzipiell nicht exakt vom Gutachter benannt worden; auf S. 76 des EHK wird der angestrebte Umfang mit „mindestens 60 % Nahversorgung" beziffert. Nach Abwägung und unter Berücksichtigung des Bestandes (siehe Tabelle in T 2.2) und damit zur Vermeidung von Planungsschäden folgen die Festsetzungen des B-Plans den Empfehlungen

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**
	des gebilligten informellen städtebaulichen Entwicklungskonzepts, indem der maximal zulässige Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf max. 40 % (= 1.200 m²) der im EKZ zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente zusammen (= 3.000 m²) begrenzt ist. Somit besteht kein Widerspruch.
5. Die in Kapitel 5.1 der Begründung für den Mittelbereich Eilenburgs genannte Einwohnerzahl von mindestens 45.000 Einwohnern ist falsch. Nach LEP 2013 Karte 2 umfasst der Mittelbereich der Stadt Eilenburg neben der Stadt Eilenburg selbst die Gemeinden Zschepplin, Laußig, Doberschütz und teilweise die Gemeinde Jesewitz und liegt damit bei einer Einwohnerzahl von 29.214.	→ **Berücksichtigung:** Überarbeitung der Begründung
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen vom23.03.2017 Keine Bedenken, sofern die textlichen Festsetzungen an das EHK angepasst werden: 1. Es sollte ein großflächiger Lebensmittel-Supermarkt oder Lebensmittel-Discounter als Grundbestandteil des Nahversorgungszentrums in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Dagegen sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.	→ **Berücksichtigung:** Die textliche Festsetzung unter Punkt 1.1 wird angepasst: Der Begriff „Lebensmitteleinzelhändler" wird ausdrücklich in der Aufzählung der zulässigen Betriebe aufgeführt. Der Einwand, dass nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe großflächig sein dürfen, wurde bereits unter T 2 Punkt 2 berücksichtigt.
2. Die uneingeschränkte Zulässigkeit nichtzentrenrelevanter Sortimente in TF 1.2 (3) ist nicht nachvollziehbar, da nichtzentrenrelevante Sortimente in Nahversorgungszentren nur eine untergeordnete Rolle spielen sollten.	→ **Berücksichtigung:** Die Formulierung der Festsetzung in der Entwurfsfassung wurde hier missverständlich gewählt. Nichtzentrenrelevante Sortimente sind im NVZ zulässig, wenn auch nur im untergeordneten Umfang. Die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2 Absatz 3 wird zur Klarstellung wie folgt gefasst: „Nichtzentrenrelevante Sortimente sind unter Einhaltung der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum" zulässig."
3. Hinweis zu Kap. 4.1.4: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde am 18.06.1992 genehmigt und am 10.07.1992 bekannt gemacht.	→ **Berücksichtigung:** Überarbeitung der Begründung

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
T 5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 1. Hinweis natürliche Radioaktivität Keine Kenntnis über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet. Beachtung der fachlichen Hinweise zum Radonschutz.	→ **Berücksichtigung:** Ergänzung der Begründung um die fachlichen Hinweise zum Radonschutz.
T 6 IHK zu Leipzig vom 27.03.2017 1. Der Bebauungsplan steht mit seinen bisherigen Festsetzungen in Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Eilenburg. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen und deren Sortimentsanteilen stehen nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des EHK.	→ **keine Berücksichtigung:** Dem Einwand kann grundsätzlich nicht gefolgt werden. Die vorliegende Planungsabsicht war der Stadt und auch bei Fortschreibung des EHK bekannt. Konflikte wurden nicht gesehen. Die Planungsabsicht zur Aufwertung des Nahversorgungszentrums wurde ausdrücklich begrüßt. Die Planinhalte des vorliegenden B-Plans entsprechen den Zielstellungen des EHK.
2. Die Ausweisung als Sondergebiet "EKZ Grenzstraße" mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² sowie die ausschließliche Feinsteuerung über Anteile der zentrenrelevanten Sortimente (max. 40 %) und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (max. 60 %) bringen nicht die Zielstellungen des EHK in die vorliegende Bauleitplanung ein. Dies gelingt nur, wenn einerseits die Bezeichnung in Sondergebiet „NVZ Grenzstraße" geändert wird und andererseits eine Feinsteuerung der Sortimente über zulässige und am Standort erwünschte Betriebstypen und Verkaufsflächen erfolgt. Dieses schließt ebenso das Abstellen auf die mit dem EHK beschlossene „Eilenburger Liste" mit ein.	→ **Berücksichtigung:** Den Anregungen zur Klarstellung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen soll gefolgt werden: → Das festgesetzte Baugebiet wird als Sondergebiet „NVZ Grenzstraße" benannt. (siehe T 2 Punkt 3) → Der Begriff „Lebensmitteleinzelhändler" wird ausdrücklich in der Aufzählung der zulässigen Betriebe aufgeführt. (siehe auch T 3 Punkt 1) → Nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sollen großflächig sein. (siehe auch T 2 Punkt 2 und T 3 Punkt 1) → Ein ausdrücklicher Verweis auf die auf der Planurkunde festgesetzte „Eilenburger Liste" als maßgebliche Sortimentsliste wird in die TF 1.2 Absatz 1 aufgenommen.
T 8 Mitnetz vom 01.03.2017 Die geplanten Trassen des innergebietlichen Versorgungsnetzes sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeut-	

Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (TÖB) Kurzinhalt der Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**
sche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den B-Plan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m breite Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.	Die Beachtung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung. Der Leitungsbestand befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans. Die Darstellung ist somit nicht erforderlich. Das gilt auch für den Verlauf der gebietsinternen Leitungen. Diese sind als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig; eine gesonderte Festsetzung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.