Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 2
21-2019_Abwaegung_BP42_SOG-Handel-Ziegelstr 2
21-2019_Anlage 3

Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg
Eilenburg, 07. Mai 2019

Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

21/2019 vom 06.05.2019

(öffentlich)

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" und dem Entwurf der Begründung vom 24.10.2018 während der öffentlichen Auslegung vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 eingegangenen Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat der Stadtrat geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend Anlage 1 abgewogen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Personen und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung zu unterrichten.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis	
15	Ja
4	Nein
2	Enthaltung
0	Befangen

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

ABWÄGUNG vom 06.05.2019

Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Kurzfassung des Planverfahrens:

04.05.2015	**Beschluss Nr. 31/2015** zur Aufstellung des B-Plans im Stadtrat
06.06.2015	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11
06.06.2016	**Beschluss Nr. 48/2016** zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 25.04.2016
10.06.2016	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12
09.06.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
18.06. bis 18.07.2016	**Öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs vom 25.04.2016**
09.04.2018	**Beschluss Nr. 24/2018** zur **erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 26.02.2018**
27.04.2018	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9
27.04.2018	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Planunterlagen
07.05. bis 07.06.2018	**Erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 26.02.2018**
05.11.2018	**Beschluss Nr. 79/2018** zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 24.10.2018
23.11.2018	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24
26.11.2018	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
03.12.18 bis 21.01.19	**Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 24.10.2018**
18.03.2019	Vorberatung des 1. Teils der Abwägung (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) im Bauausschuss
08.04.2019	Vorberatung des 2. Teils der Abwägung (Öffentlichkeit) im Bauausschuss

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Inhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
T 1 Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) vom 22.01.2019 **T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt** **T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung** Hinweise: 1. Dem B-Plan ist eine zusammenfassende Erklärung (ZFE) beizufügen.	Die ZFE liegt zum Satzungsbeschluss vor. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Geltungsbereichsgrenzen im östlichen und südöstlichen Bereich sind ohne Bezug auf derzeit vorhandene Flurgrenzen und sollten deshalb vermaßt werden.	Im nordöstlichen Bereich der Planzeichnung ist der Abstand zwischen Baufeld-/Flurstücksgrenze und dem Geltungsbereich bereits vermaßt (17 m). Im südöstlichen Bereich wurden bereits vor der letzten öffentlichen Auslegung Maße zur konkreten Definition der östlichen BP-Grenze ergänzt. Aufgrund des fehlenden Bezuges wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit der Einordnung des Plangebiets weitere Maßangaben redaktionell ergänzt. Ergänzend dazu ist anzumerken, dass der BP letztendlich in digitaler Form vorliegt und durch die Übertragung ins Geoinformationssystem die Lage jedes Punktes konkret definiert ist. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Katastervermerk sollte dem Vorschlag des Vermessungsamtes folgen: „Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ...ggf. Datum in der Vergangenheit....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert…"	Dem Hinweis wird gefolgt; der Katastervermerk auf der Planzeichnung redaktionell entsprechend angepasst.
4. Die in der Begründung unter Punkt 6 (Räumlicher Geltungsbereich) genannten Flurstücke 126/24, 126/25, 126/32 und 126/63 gehören nicht zur Flur 48 sondern zur Flur 46 der Gemarkung Eilenburg.	Dem Hinweis wird gefolgt; die Begründung redaktionell entsprechend überarbeitet.
5. Die Änderung des BP Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm" kann als BP der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgen. Selbstverständlich sollte vorab geprüft werden, ob alle diesbezüglichen Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB auch vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden BPs.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

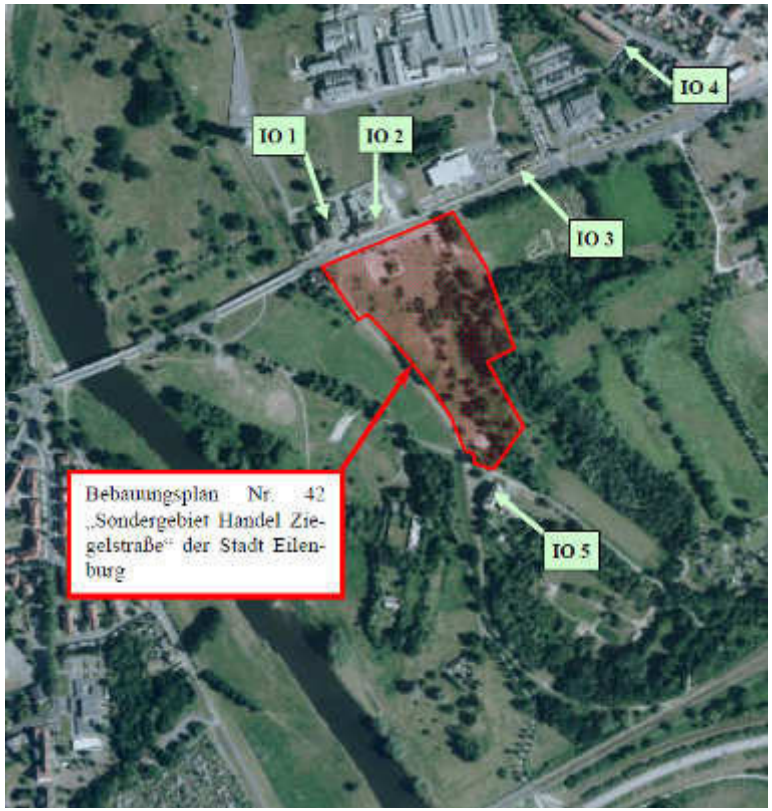
Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1.1.2 SG Bauaufsicht/Denkmalschutz (Stellungnahme vom 04.02.2019) Keine Einwände 1. <u>Baudenkmalpflege</u> Hinweis: Aus Gründen des Umgebungsschutzes (hier zur ehem. Eilenburger Celluloidfabrik Ziegelstraße 2 mit Verwaltungsgebäude, Schlauchturm mit Toranlage und dem Sozialgebäude wird gebeten, von einer Gestaltung der Kreisinsel des Kreisverkehrs, die über eine reine Befestigung, die Anlage von Rasenflächen oder Rabattenbepflanzungen hinausgeht, abzusehen. Sollten dennoch Einbauten (über die Oberfläche der Kreisinsel herausragende und in die Oberfläche eingebrachte Objekte) vorgesehen sein, sind diese auf Grundlage geeigneter Detailpläne mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.	Die Gestaltung der Kreisverkehrsinsel ist Gegenstand der Ausführungsplanung, in deren Zusammenhang der Hinweis Berücksichtigung findet. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. <u>Archäologie</u> Hinweis für bauausführende Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und befindet sich auf der Planzeichnung unter Punkt 3.1. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 1.2 Straßenbauamt Keine weiteren Stellungnahmen. Ergänzend fand eine Beratung am 22.01.2019 im LRA NOS (Straßenbauamt) statt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beratung am 22.01.19 wurde vom Straßenbauamt beim LRA NOS als Baulastträger der Kreisstraße folgende Aussage getroffen: Mit der am 10.04.2018 im LRA NOS durch EDEKA vorgestellten Verkehrssimulation wurde die Funktionalität des Kreisverkehrs nachgewiesen. Diese Aussage ist für den BP ausreichend. Es wurde bereits zu diesem Zeitpunkt nur noch über Fragen der Ausführung des Kreisverkehrs und einzureichende Unterlagen diskutiert. Eine Machbarkeitsstudie zur Abhängigkeit der Ampelkreuzung Ernst-Mey-Straße/geplanter Kreisverkehr ist aus Sicht des LRA NOS nicht erforderlich (Im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs im Stadtteil Berg/Ampelanlage B107 wurde durch das LRA eine Machbarkeitsstudie erstellt, in deren Ergebnis sich nur bestätigte, dass es keine Einschränkungen gibt). Es ist prinzipiell davon auszugehen, dass der Verkehr „fließen" wird. Natürlich wird es, wie auf allen stärker befahrenen Straßen, im Ausnahmefall Rückstauereignisse in verkehrsstarken Zeiten geben, die allerdings als „normale" Ereignisse anzusehen sind.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 1.3 Umweltamt **T 1.3.1 SG Abfall/Bodenschutz** Keine Bedenken, bisherige Hinweise wurden berücksichtigt. Belange des Bodenschutzes und altlastenfachliche Belange wurden berücksichtigt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.3.2 SG Immissionsschutz (UIB) 1. Gegen die Ausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am geplanten Standort bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die mit Stellungnahme vom 22.05.2018 genannten Hinweise zur erforderlichen Überarbeitung/Ergänzung der vorgelegten Schallimmissionsprognose sowie der Begründung und des Umweltberichtes wurden jedoch nicht vollumfänglich beachtet. … <u>Vorbemerkung</u> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Durch die Stadt Eilenburg ist die Ausweisung eines BPs mit der Festsetzung als Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO) … vorgesehen. Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche ist die Festsetzung von Emissionskontingenten auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. der DIN 45691 geplant. Durch die vorliegende Planung ist die Festsetzung von 2 Teilflächen mit folgenden Emissionskontingenten vorgesehen: tags/nachts Größe	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
SOHandel1 66/53 dB(A)/m² 16.014 m² SOHandel2 66/49 dB(A)/m² 17.140 m² Weiterhin wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben. Im Rahmen einer Beteiligung zum Entwurf vom 20.03.2018 wurde die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast (Gutachten Nr. 11718) vom 15.02.2018 vorgelegt. Nach Prüfung der Prognose wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 22.05.2018 Hinweise zur erforderlichen Überarbeitung dieser gegeben. Mit den nunmehr eingereichten Unterlagen wurde die Neufassung der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 17.08.2018 (Gutachten-Nr. 2031-18-AAL-18-PB001) vorgelegt. <u>Auswirkungen durch das Vorhaben</u> Emissionskontingentierung: Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung. Danach sollen u.a. folgende schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 nicht überschritten werden: <u>allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u> tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40 dB(A) <u>Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</u> tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 50 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) <u>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</u> tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 55 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 50 dB(A) Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Folgende Immissionsorte (IO) wurden betrachtet:	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
IO 1 Ziegelstraße 2 (West) Schutzanspruch Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) IO 2 Ziegelstraße 2 (Ost) Schutzanspruch Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) IO 3 Ziegelstraße 10 Schutzanspruch Mischgebiet (§ 6 BauNVO) IO 4 Lossastraße 5 Schutzanspruch allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) IO 5 Kastanienallee 3 Schutzanspruch Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Den Unterlagen wurde die Neufassung der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 17.08.2018 (Gutachten-Nr. 2031-18-AAL-18-PB001) beigefügt. Die Vorbelastung wurde wie folgt in der Schallimmissionsprognose betrachtet: Am IO 1 und IO 2 (Ziegelstraße 2 - Gewerbegebiet) ist keine Vorbelastung gegeben. Andere emittierende Anlagen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes zum BP „Sondergebiet Handel Ziegelstraße". Für den IO 3 (Ziegelstraße 10 - Mischgebiet) erfolgte durch den Gutachter eine Abschätzung, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete [tags/nachts 60/45 dB(A)] nicht überschritten werden. Von Amts wegen erfolgte eine überschlägige Berechnung der vom BP Nr. 21 ausgehenden Geräusche auf Grundlage der darin festgesetzten Emissionskontingente. Die Fläche, auf welcher sich das Wohnhaus des IO 3 (Ziegelstraße 10) befindet, wurde dabei nicht mit Emissionskontingenten versehen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Werte für ein Mischgebiet durch den BP Nr. 21 ausgeschöpft werden. Hiervon wurde auch im Gutachten ausgegangen, so dass der Planwert 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 gewählt wurde. Als Vorbelastung am IO 4 (Lossastraße 5 - allgemeines Wohngebiet) wurde der BP Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm" betrachtet. Im genehmigten BP wurden Emissionskontingente festgesetzt, welche am hier zu betrachtenden Immissionsort IO 4 eine Vorbelastung von 55 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts ergeben. Damit wurde im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Eilenburg im Nachtzeitraum ein 1 dB höherer Wert zugelassen. Für den IO 5 (Kastanienallee 3 - Mischgebiet) wurde als Vorbelastung die	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Schießanlage Eilenburg betrachtet. In einer nachträglichen Anordnung nach § 17 BImSchG wurde vom damaligen Landratsamt Eilenburg festgelegt, dass durch die Schießanlage Eilenburg an den Wohnbebauungen Kastanienallee der Immissionswert tags von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf. Eine Betrachtung des bestehenden und genehmigten BPs Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm" erfolgte nicht. Zusammenfassend wurden folgende Vorbelastungen an den Immissionsorten berücksichtigt: tags/nachts IO 1 Ziegelstraße (West) keine IO 2 Ziegelstraße (Ost) keine IO 3 Ziegelstraße 10 60/45 dB(A) IO 4 Lossastraße 5 55/41 dB(A) IO 5 Kastanienallee 3 60/- dB(A) In der Stellungnahme vom 22.05.2018 wurde daraufhin gewiesen, dass die Betrachtungen der Vorbelastung für die Immissionsorte IO 4 und IO 5 nicht ausreichend sind.	Darstellung der in der Stellungnahme genannten zu betrachtenden Immissionsorte:  → Die Vorbemerkungen zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
3. Die Prognose bzw. in der Begründung sind folgende Punkte zu betrachten und zu ergänzen. Der Immissionsort **IO 4** (Lossastraße 5) wurde … im BP Nr. 21 … als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Gemäß der DIN 18005-1, Beiblatt 1 soll im Nachtzeitraum ein schalltechnischer Orientierungswert nachts von 40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden. Aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch den BP Nr. 21 wurde ein höherer Wert von 41 dB(A) für den Immissionsort IO 4 festgesetzt. Im Rahmen des nunmehr vorliegenden BPs „SOH Ziegelstraße" wurde ein Planwert von 34 dB(A) betrachtet, der in Anlehnung an Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm bestimmt wurde. Danach wirkt eine Anlage in der Regel nicht relevant auf einen Immissionsort ein, wenn die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Eine Betrachtung der Vorbelastung (hier BP Nr. 21) erfolgte aufgrund dessen nicht. → Wie bereits in der Stellungnahme vom 22.05.2018 ausgeführt, kann dieser Vorgehensweise aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gefolgt werden. Durch die geplanten Emissionskontingente im BP „SOH Ziegelstraße" ergibt sich am IO 4 eine Zusatzbelastung von 33 dB(A). In Summation mit der Vorbelastung von 41 dB(A) ergibt sich am Immissionsort IO 4 nun ein Beurteilungspegel von 42 dB(A). Gemäß den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 TA Lärm und den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sind im allgemeinen Wohngebiet nachts 40 dB(A) nicht zu überschreiten. Vom Planungsträger sind höhere Werte (jedoch max. die Werte für Mischgebiete) zulässig, wenn diese das Ergebnis einer sach- und fachgerechten Abwägung sind. Davon wurde hier nicht Gebrauch gemacht. Somit wäre eine Änderung der Emissionskontingente erforderlich. Weiterhin findet … im vorliegenden Fall Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm keine Anwendung. Diese Vorgehensweise ist nur im Regelfall zulässig. Ein solcher liegt jedoch nicht vor, da durch die Vorbelastung bereits eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gegeben ist.	Bereits bei der Überplanung des ehemaligen ECW-Geländes war die Maximierung des Anteils der nicht eingeschränkten Industrieflächen sowie weiterer eingeschränkter Industrieflächen unter Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung und dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme grundlegende Zielstellung. In von Lärm vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen können in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Ein Überschreiten der Orientierungswerte ist dann in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Entsprechend Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm gilt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen allerdings nicht überschritten werden…" Aufgrund dieses Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und der historischen Situation des Standortes wurde im Rahmen der Aufstellung des BPs Nr. 21 am Immissionsort Lossastraße 5 von einem Mischgebiet ausgegangen, dessen Orientierungswerten tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen dem Mittelwert zwischen Gewerbe- und Wohngebiet. Da die erforderlichen Abstände des geplanten GI/GE zum schutzbedürftigen Wohngebiet nicht eingehalten werden konnten, musste dieses in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen untergliedert werden, es erfolgten Festsetzungen von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Am IO 4 wurden somit die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts ermittelt. Diese Pegel wurden als Vorbelastung für die schallimmissonsschutzrechtliche Beurteilung des BPs Nr. 42 „SOH Ziegelstraße" zugrunde gelegt. Auch hier grenzen ein gewerblich genutztes und ein zum Wohnen dienendes Gebiet aneinander.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Analog den Festlegungen zum BP Nr. 21 ist es gemäß Ziff. 6.7 TA Lärm auch hier zulässig, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete (IO 4) auf geeignete Zwischenwerte anzuheben, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. In Summation mit der Vorbelastung von 41 dB(A) und der Zusatzbelastung durch den BP Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" von 33 dB(A) ergibt sich am IO 4 nachts ein Beurteilungspegel von 42 dB(A). Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird damit um 2 dB(A) überschritten, der maximal zulässige Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird allerdings um 3 dB(A) unterschritten. Die planungsrechtlich zulässigen Immissionsanteile sind für konkret geplante Gewerbeansiedlungen auf den Teilflächen des BPs Nr. 42 mit detaillierten Schallimmissionsprognosen - unter Beachtung des Standes der Lärmminderungstechnik - nachzuweisen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind demnach am IO 4 nicht zu erwarten und der für das Wohnhaus erforderliche Schutzanspruch ist auch weiterhin gegeben. Die Begründung zum BP wird unter Punkt 9 entsprechend ergänzt, dem Hinweis somit entsprochen.
4. Für den Immissionsort **IO 5** – Kastanienallee 3 wurde als Vorbelastung die Schießanlage Eilenburg tags mit einem Immissionswert von 60 dB(A) berücksichtigt. Der genehmigte BP Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm" wurde aufgrund der Entfernung nicht betrachtet. In Anlehnung an Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm wurde für den B-Plan Nr. 42 am IO 5 tags ein Planwert von 54 dB(A) betrachtet. Danach wirkt eine Anlage in der Regel nicht relevant auf einen Immissionsort ein, wenn die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist diese Betrachtung nicht ausreichend. Von Amts wegen erfolgte eine Betrachtung der Vorbelastung durch den genehmigten BP Nr. 21. Im Ergebnis wurden Beurteilungspegel am IO 5 von 52 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts ermittelt. In Summation der Vorbelastung durch die Schießanlage Eilenburg [60 dB(A)], den BP Nr. 21 [52 dB(A)] und der Zusatzbelastung durch den BP Nr. 42 „SOH	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Ziegelstraße" [54 dB(A)] ergibt sich im Tagzeitraum am Immissionsort IO 5 ein Beurteilungspegel von 62 dB(A). Somit liegt eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 2 dB vor. Die Nr. 4.2 c i.V.m. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm findet nur im Regelfall Anwendung. Dieser liegt aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde aufgrund der Vorbelastung jedoch nicht vor, da durch die Vorbelastung bereits eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gegeben ist.	Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde müssten die vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchungen dahingehend überarbeitet werden, dass das für den Sektor A bisher festgesetzte Zusatzkontingent von bisher 2 dB(A) auf 1 dB(A) herabgesetzt wird, um am IO 5 den Orientierungswert vom 60 dB(A) tags einzuhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eilenburger Schützenverein 1990 e.V. seine Trainingszeiten stark reduziert hat, so dass die wöchentliche Belastung weit von der ursprünglichen Nutzung in den 90er Jahren entfernt ist. Laut Aussage des Vereinsvorsitzenden wird die Anlage nur noch zu einem Fünftel ausgelastet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Immissionsort IO5 prinzipiell nicht mehr erreicht wird. Auch mit der beabsichtigten Ausrichtung der Baukörper innerhalb des SOH können abschirmende Wirkungen in südlicher Richtung und somit zusätzliche Lärmreduzierungen erzielt werden. Außerdem ist zu bedenken, dass es sich beim Wohnhaus Kastanienallee 3 um ein im Außenbereich gelegenes Wohnhaus handelt, das zuletzt 1999 bewohnt wurde und nun seit mehreren Jahren umgebaut wird. Aus der Sicht der Verwaltung ist aus o.g. Gründen eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 17.08.2018 entbehrlich; es sollte an den Festsetzungen des BPs festgehalten werden. Die Begründung zum BP wird unter Punkt 9 um o.g. Ausführungen entsprechend ergänzt. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
5. Beim geplanten Kreisverkehr handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV. Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist somit eröffnet. Zur Beurteilung des Kreisverkehrs wurde das schalltechnische Gutachten zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/-E-Center/Autowelt" im BP-Gebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" in Eilenburg des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 23.02.18 beigefügt. Wie bereits mit Stellungnahme vom 22.05.2018 hingewiesen, wurde der DTV	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
(Kfz/24 h) zu gering bemessen. Im Gutachten wurde ein DTV von 10.520 angenommen, welcher auf einer Verkehrszählung des Landratsamtes Nordsachsen vom 02.02.2016 beruht. Durch das Landratsamt Nordsachsen wurden bei Verkehrszählungen im Januar 2018 höhere Verkehrsdaten ermittelt. 16.01.2018: 14.162 Kfz/24 h 17.01.2018: 13.971 Kfz/24 h 18.01.2018: 13.081 Kfz/24 h Der höhere DTV führt in einer Entfernung von 20 m zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von ca. 2 dB. In der Berechnung sollte der höhere DTV angenommen werden, da die Werte von 2016 nicht mehr repräsentativ sind. In den Planunterlagen wurde hierauf nicht eingegangen und ist dementsprechend zu ergänzen.	Im schalltechnischen Gutachten Nr. 11718 des Ingenieurbüros Förster & Wolgast zum geplanten Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/ Autowelt vom 23.02.2018 sind in der Tabelle 5 die prognostischen Verkehrs mengen ohne Ausbau (Nullfall) und mit Ausbau (Planfall) aufgeführt. Die projektbezogenen Ausgangsdaten wurden dem Verkehrskonzept von EIBS entnommen und auf die schalltechnischen Eingangsparameter umgerechnet. Sie liegen in der gleichen Größenordnung wie das Zählergebnis der vom Landratsamt am 02.02.2016 durchgeführten Verkehrszählung an der K 7442. Im Vergleich der berechneten Beurteilungspegel an der nördlich des geplanten Kreisverkehrs angrenzenden Bebauung im Gewerbegebiet Nr. 21 (ECW) ohne und mit Ausbau der K 7442 findet eine Zunahme der Straßenverkehrsgeräusche um bis zu 1,9 dB statt. Da aber das Beurteilungskriterium der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV von 70/60 dB(A) tags/ nachts noch um mehr als 2 dB zur Tageszeit und um mehr als 1 dB zur Nachtzeit unterschritten wird, besteht für die Bebauung im o.g. Gewerbegebiet kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Die im Zeitraum der Erstellung des Gutachtens vom LRA NOS durchgeführte erneute Verkehrszählung vom 16.01.2018 lag dem Gutachter damals nicht vor. Das Zählergebnis weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14.162 Kfz/d auf, welche um 2.591 Kfz/d höher liegt als das die der Verkehrszählung vom 02.02.2016. Abgesehen davon, dass beide Verkehrszählungen nur Kurzzeitzählungen sind und von den tatsächlichen durchschnittlichen jährlichen Verkehrsmengen erheblich abweichen können, ergeben sich dennoch keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens vom 23.02.2018. Unter Beibehaltung der projektbezogenen DTV für den Planfall von 15.840 Kfz/d und mit dem nunmehr um 2.591 Kfz/d höheren DTV im Nullfall verringert sich lediglich das Maß der Zunahme der Lärmbelastung von bisher 1,9 dB auf nur noch 0,9 dB (vgl. Unterlage 17.1.1.2, Tabelle 8, Spalten Pegeldifferenz). Selbst bei einer unterstellten Erhöhung der Verkehrsmengen im Nullfall und im Planfall um die gleiche Anzahl von 2.591 Kfz wird das Beurteilungskrite-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	rium von 70/60 dB(A) tags/nachts zwar ausgeschöpft, aber nicht überschritten. Demzufolge besteht für die dem geplanten Kreisverkehr benachbarte Bebauung im Gewerbegebiet an der Ziegelstraße auch mit den höheren Verkehrsmengen auf der K 7442 kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Das schalltechnische Gutachten Nr. 11718 vom 23.02.2018 wird in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde um die Ergebnisliste Nr. 8 der Unterlage 17.1.1.2 vom 08.04.2019 als Anlage 1 ergänzt. Entsprechend wurde die Begründung unter Punkt 9 um die Erläuterung des Sachverhalts ergänzt. **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**
6. Einwirkungen auf den Vorhabenstandort Als Art der baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden Planung ein Sondergebiet Handel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei kommen z.B. Büroräume als schützenswerte Nutzungen in Betracht. Für das Sondergebiet kann aufgrund der Nutzung der Schutzanspruch für ein Gewerbegebiet angenommen werden. Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 als Orientierung. Gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen folgende schalltechnische Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden: tags: 65 dB(A) nachts: 55 dB(A) (Verkehrslärm) nachts: 50 dB(A) Von Amts wegen erfolgte eine überschlägige Berechnung der vom BP Nr. 21 auf den BP Nr. 42 einwirkenden Geräusche. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Nähere Betrachtungen der schützenswerten Nutzungen im BP-Gebiet können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da nach derzeitigem Kenntnisstand konkrete Standorte der schützenswerten Nutzungen nicht bekannt sind.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt 9 redaktionell ergänzt.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
7. Die Aussagen zum Schutzgut Mensch unter Punkt 4.2 des Umweltberichts sind teilweise nicht korrekt. So wird bzgl. der Bautätigkeiten auf die TA Lärm abgestellt. Für Baumaßnahmen finden jedoch die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 (AVV Baulärm) i.V.m. der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) Anwendung.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt und der Punkt 4.2 des Umweltberichtes entsprechend redaktionell überarbeitet.
8. Im Umweltbericht wird weiter ausgeführt, dass sich in Gewerbegebieten keine schützenswerten Bebauungen befinden. Gemäß Anmerkung 1 zu Nr. 4.1 der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume u.a. auch Büroräume, die in Gewerbegebieten zulässig sind.	→ Der Hinweis wird berücksichtigt und der Umweltbericht unter Punkt 4.2 - Menschliche Gesundheit- wie folgt redaktionell geändert: Die Aussage, im GE befände sich keine schützenswerte Bebauung wird ersetzt durch die Aussage: „dass sich dort nur solche schützenswerte Bebauung befindet, welche auch innerhalb eines Gewerbegebietes zugelassen ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm von außen ist daher nicht zu rechnen."
T 1.3.3 SG Naturschutz (UNB) Wie in den Stellungnahmen der UNB vom 18.07.2016 und vom 22.05.2018 gefordert, fehlen weiterhin die Festlegungen für die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung, welche die Vermeidungsmaßnahmen V2 bis V4 zum Artenschutz Zauneidechse umsetzen soll und Aussagen zur Verfahrensweise beim Antreffen von Zauneidechsen während der Erschließungs- und Bauarbeiten. Diese Regelungen sind der UNB vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.	Auf der Planzeichnung ist im Hinweisteil des BPs als Punkt 3.7 ein entsprechender Hinweis bereits enthalten. Die Umsetzung von Rechtsnormen (hier BNatSchG) ist nicht Gegenstand von Festsetzungen im BP. Die Forderung des Nachweises vor Satzungsbeschluss wird zurückgewiesen, da es sich hier um einen Angebots-BP handelt.
T 1.3.4 SG Wasserrecht (UWB) 1. Abwasser: Es gab umfangreiche Absprachen zwischen der unteren Wasserbehörde (UWB) und dem Planungsbüro hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung. Die Unterlagen zum Regenrückhaltebecken, zu den Zulaufleitungen einschließlich Stauraumkanal und zu den Druck-und Freispiegelleitungen wurden der UWB zur Vorprüfung eingereicht. Im nächsten Schritt ist die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung der wasserwirtschaftlichen Anlagen rechtzeitig zu beantragen.	→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
2. Oberflächenwasser Die Ersatzaufforstung soll innerhalb der im BP Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg" entsprechend festgesetzten Aufforstungsfläche A 11 erfolgen. Der Schadebach ist ein Gewässer 2. Ordnung nach Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) und Oberflächenwasserkörper (OWK) nach EU-Wasserrahmenrichtlinie WRRL, der bis spätestens 2027 in einen guten ökologischen Zustand zu bringen ist. Der momentane ökologische Zustand ist 5. Die Gesamtbewertung der biologischen Parameter wurde ebenfalls mit 5 bewertet. Für die biologische Einstufung ist die Komponente Fische ausschlaggebend… Nach WRRL ist das Verbesserungsgebot entscheidend. Demzufolge liegt eine Verschlechterung vor, sobald sich der Zustand mindestens einer Qualitätskomponente im Sinne des Anhangs V der WRRL um eine Klasse verschlechtert. Und zwar auch, wenn diese Verschlechterung nicht zu einer Verschlechterung der Einstufung des Oberflächenwasserkörpers insgesamt führt. Ist jedoch die betreffende Qualitätskomponente im Sinne von Anhang V bereits in der niedrigsten Klasse (hier MZB und Fische) eingeordnet, stellt jede Verschlechterung dieser Komponente eine "Verschlechterung des Zustands" eines Oberflächenwasserkörpers dar. Gewässerverschlechterungen sind daher nur in sehr geringem Umfang möglich, und auch dies nur vorübergehend. Denn es gilt ja das Verbesserungsgebot. Entsprechend § 31 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sollen nicht naturnah ausgebaute Gewässer in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden. Da die Aufforstungsfläche direkt an den verrohrten Schadebach angrenzt, ist das Gewässer zu öffnen. Der Waldstatus geht mit der Öffnung nicht verloren. Nach § 3 (1) Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) gilt: Im Interesse der Allgemeinheit … ist die Lebensgrundlage … insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten und zu sichern. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen. Das Wohl der Allgemeinheit verlangt insbesondere, dass … - ein naturnaher Zustand der Gewässer … wiederhergestellt wird, - das Selbstreinigungsvermögen der Gewässer gesichert und das Wasserrückhaltevermögen … wiederhergestellt und verbessert werden, … die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflan-	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
zen und Tiere und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft berücksichtigt werden,…" Und weiter gilt nach § 78 SächsWG: (2) Nicht naturnah ausgebaute Gewässer sind, … wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung).	Die Öffnung des Schadebachs als Ausgleichsmaßnahme des BPs Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg" ist vorgesehen; ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden BPs. Beide Maßnahmen, Öffnung des Schadebachs und Ersatzpflanzung Wald sind unabhängig voneinander möglich und beeinträchtigen sich nicht. Im Rahmen der Gewässerplanung Schadebach ist die Grabenöffnung durch die Entfernung der Verrohrung vorgesehen. Bei der geplanten Waldaufforstung wird geprüft, ob gleichzeitig auch den Forderungen der Wasserrahmen-Richtlinie entsprochen werden kann. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. zu 3.3 der Begründung (Hochwasserschutz) Laut Begründung des BPs befindet sich das betroffene Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet (Risikobereich). Nach Regionalplan-Entwurf Leipzig-Westsachsen 2017 befindet sich ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des BP-Gebietes in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (Risikobereich).	Die Darstellung der Vorbehalts- und Vorranggebiete in der Karte 12 des genannten Regionalplan-Entwurfs erfolgt im Maßstab 1 : 100.000. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass es sich um eine untergeordnete Fläche unterhalb des jetzigen Böschungsbereichs handelt. In den Vorranggebieten Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen gemäß Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 nur Bauleitplanungen erfolgen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dienen. Dabei sind hochwasserangepasste Maßnahmen vorzusehen. Da es sich hierbei um eine Umnutzung einer Industriebrache handelt wird dieser Zielstellung entsprochen. Die Begründung des BPs wird unter Punkt 2 und 5.1 entsprechend des Hinweises redaktionell überarbeitet.
4. Grundwasser/Wassergefährdende Stoffe Auf Grund der Lage des Plangebietes werden mögliche Geothermiebohrungen seitens der unteren Wasserbehörde auf eine maximale Teufe von ca. 70 m NHN (etwa 30 m unter Gelände) begrenzt.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
T 1.4 Ordnungsamt **T 1.4.1 SG Brandschutz** 1. Zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele (§§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) ff. in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" Stand Dezember 2017... Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.	→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.
2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m3/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Objektschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m3/h, bereitgestellt über	

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.	Die Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurden bei vorliegender Planung bereits berücksichtigt und sind seit 2016 Bestandteil der Planunterlagen (Begründung Punkt 12).
3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge … jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.	Die Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und Realisierung des Bauvorhabens. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 1.3.5 SG Untere Forstbehörde (UFB) Die von der UFB eingebrachten Einwände zum BP Nr. 42 „SOH Ziegelstraße" wurden im überarbeiteten Entwurf vom 24.10.2018 berücksichtigt. In der Pflanzliste der zugelassenen Arten zur Bepflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A11, Fläche A12 und Fläche 13 wird u.a. auch die Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) aufgeführt. Aufgrund des Eschentriebsterbens wird von dem Anbau abgeraten. Im Staatswald existiert bereits ein Anbauverbot dieser Baumart. Unter Beachtung des oben genannten Hinweises stimmt die UFB der Planung aus forstrechtlicher Sicht zu**.**	Die Pflanzliste des BPs Nr. 2-11/92 kann in diesem Verfahren nicht geändert werden. Da es sich dabei generell nur um eine Empfehlung handelt, kann bei der Anpflanzung des Waldes entsprechend gehandelt werden. Zur Information wird der Hinweis in der Begründung (Punkt 7.6) redaktionell ergänzt.
T 2 Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 30.01.2019 1. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung , sofern Beeinträchtigungen der Nahversorgung sowie der ZVB der Stadt Eilenburg sowie der ihrem Mittelbereich zugeordneten Kommunen und somit ein Verstoß gegen das Ziel Z 2.3.2.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ausgeschlossen werden können. Die in der Stellungnahme der LDS vom 06.06.2018 gegebenen Hinweise wurden bis auf eine Ausnahme bei der Änderung des BP-Entwurfes ausreichend beacht. Die Ausnahme betrifft den Nachweis der Einhaltung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Z 2.3.2.5 LEP 2013. Die Verfasser der … Begründung zum BP-Entwurf auf Seite 25 schätzen ein, dass „bei der alleinigen An-	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
siedlung eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße davon ausgegangen werden kann, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB ausgeschlossen werden kann". Dabei wird aber vollkommen ignoriert, dass am Standort „Schondorfer Mark" der VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark" weiterhin Rechtskraft besitzt und die 2015 ausgereichte Baugenehmigung für ein ca. 3.900 m2 umfassendes SB-Warenhaus im August 2018 aktiviert wurde. Deshalb sind nach wie vor die Szenarien des Fachgutachtens von DLP vom Dezember 2017 auszuschließen, die aufgrund kumulierter Auswirkungen des gleichzeitigen Betriebs eines Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße und eines SB-Warenhauses am Standort „Schondorfer Mark" eine „Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB voraussehen. Für die Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes ist es daher notwendig, dass sowohl das Aufhebungsverfahren zum VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark" als auch das Aufstellungsverfahren des BPs für ein Gewerbegebiet am Standort „Schondorfer Mark" abgeschlossen werden, bevor der BP Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" in Kraft treten kann. Am 27.03.2019 fand in der LDS ein Gesprächstermin mit Vertretern der LDS der Stadtverwaltung und EDEKA 27.03.2019 zum Thema Beeinträchtigungsverbot statt. Noch in der gleichen Woche wurde der im Rahmen des Termins abgestimmte und überarbeitete Abwägungsvorschlag an die LDS geschickt. Mit Schreiben vom 05.04.2019 stimmte die LDS dem gemeinsam erarbeiteten Abwägungsvorschlag zur Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes bei der Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels zu. Hinweise: Nach Auffassung der LDS kann sich nicht auf die Unwirksamkeit des VEP Nr. 5 berufen werden. Die Stellungnahme der LDS vom 30.01.2019 wird nicht vollständig wiedergegeben, da nicht auf die untersuchten Szenarien des Gutachtens von DLP abgestellt wurde.	Das am Standort Schondorfer Mark ansässige SB-Warenhaus wurde im August 2014 geschlossen. Es gibt bis heute keine Nachnutzung. Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Da sich auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wiederbelebung abzeichnete, hält die Stadt weiter an der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße fest, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben. Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen EHK 2015 erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandsschutz für das SB-Warenhaus weiterhin besteht. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet. Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Von Seiten der LDS wurde hier der Hinweis gegeben, dass die raumordnerischen Belange in den verbindlichen Bauleitplanungen abschließend geprüft werden. Die 2. Änderung des FNP wurde am 16.08.2017 durch das Landratsamt Nordsachsen (LRA NOS) genehmigt und am 29.09.2017 rechtswirksam. Das Fachgutachten des Büros DLP vom 01.12.2017 ist das Ergebnis der Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden LDS, LRA NOS, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen sowie des Handelsverbandes Sachsen zur Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens für den geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort. Im Ergebnis des Gutachtens wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Den raumordnerischen Ziel-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch T 2 Punkt 1	stellungen, wie die Einhaltung des Integrations- sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des BPs entsprochen. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes ist folgendes zu berücksichtigen. Es ist richtig, dass im EHK sowie entsprechend der im Gutachten von DLP untersuchten Szenarien die Einschätzung erfolgte, dass die Marktwirksamkeit beider Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und ZVB haben kann und damit der städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellung zum Beeinträchtigungsverbot widerspricht. Allerdings wird im Gutachten von DLP auch ausdrücklich davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen. Dieser Aussage wird grundsätzlich gefolgt. Der VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark" stammt aus den 90er Jahren und wurde zum überwiegenden Teil umgesetzt. Eine Teilfläche wurde durch den BP Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark" ersetzt und für die verbleibende ungenutzte Restfläche die Satzung aufgehoben. Der VEP ist rechtsfehlerbehaftet und damit nichtig. Die Stadt ist hier in der Pflicht, einen rechtsicheren Zustand herzustellen. Die Planung kann nicht „geheilt" werden, da es der städtebaulichen Entwicklungsplanung nicht entspricht, den Standort zu erhalten. Damit ist der Plan aufzuheben. Aus o.g. Gründen fasste der Stadtrat am 06.11.2017 den Beschluss Nr. 96/2017 zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens. Am 12.03.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung statt, der Scopingtermin für die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2019. Es ist vorgesehen, dass im 3. Quartal des Jahres die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP erfolgt und Ende des Jahres der VEP aufgehoben ist. Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren soll zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark" erfolgen, um die zukünftige Entwicklung des Standortes klarzustellen. In diesem Sinne wurde in der Sitzung des Stadtrats am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss mit dem Planziel gefasst, dass am Standort Schondorfer Mark zu-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch T 2 Punkt 1	künftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zulässig sein wird. Momentan gibt es, trotz stattfindender Kommunikation leider noch keine Kooperation mit dem Grundstückseigentümer zum Inhalt des BP Nr. 49. Unabhängig von o.g. Planungsabsichten gilt die ursprüngliche Baugenehmigung für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark. Von der im Jahr 2015 erteilten Baugenehmigung für eine Nachnutzung als SB-Warenhaus wird durch den Eigentümer kein Gebrauch gemacht (Erklärung vom 16.10.2018 gegenüber der Stadtverwaltung, SG Bauordnung), so dass diese erloschen ist. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots wird im September 2019 dem Stadtrat der Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre am Standort Schondorfer Mark vorgelegt. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Damit wird ein Verstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen. Die Begründung wurde unter Punkt 5.1 (Seiten 27/28) entsprechend ergänzt. **→ Dem Hinweis wird somit entsprochen.**
<u>Hinweise</u> 2. Der Entwurf des BPs wurde unter der Nummer 3180223 im Raumordnungskataster der LDS registriert.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. <u>Hinweis aus Fachreferat 42L – Hochwasserschutz</u> Die in der Stellungnahme der LDS vom 6. Juni 2018 enthaltenen Hinweise des Referates 42L bleiben gültig: Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes (HWS) werden ausreichend berücksichtigt. Dies gilt für den RPlWS 2008 ebenso wie für den RPlL-WS 2017 Nach RPlWS 2008 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender HWS (RPlWS 2008 Karte 14 Raumnutzungkarte Festlegungskarte). Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender HWS erfolgte auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP 2003), Ziel 4.3.8.	

<u>Abkürzungsverzeichnis</u>: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
Danach sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete vorbeugender HWS für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender HWS-Einrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden auszuweisen. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Ziffer 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Nach § 7 Abs. 3 Ziffer 2 ROG sind Vorbehaltsgebiete vorbeugender HWS Gebiete in denen dem vorbeugenden HWS, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Nach RPlWS 2008 sind dabei in die Abwägung insbesondere die Grundsätze G 4.3.4.3 und G 4.3.4.4 des RPlWS 2008 zu berücksichtigen. Eine Auseianandersetzung mit den v.g. Grundsätzen wird in der Planbegründung Kapitel 2.3 geführt, zudem enthält die Planzeichnung unter 4.5 einen Hinweis auf die Belange des vorbeugenden HWS. Der RPlWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Danach ist das Plangebiet einem Vorbehaltsgebiet HWS (Risikobereich) zugeordnet (RPlL-WS 2017, Karte 14, Raumnutzung Festlegungskarte). Auf die Lage innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes wird in der Planbegründung auf Seite 6 hingewiesen. In den Vorbehaltsgebieten HWS (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserschutz angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen (RPlL-WS 2017 G 4.1.2.20). Im Zuge des konkreten Bauantrages sind gemäß Hinweis 4.5 der Planzeichnung die Prüfungen hierzu vorzunehmen.	Hinweise wurden bei vorliegender Planung bereits berücksichtigt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. <u>Hinweise aus dem Fachreferat 43L – „Abfall, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser"</u> <u>4.1 Altlasten und Deponien</u> Im BP-Gebiet befinden sich drei Teilflächen der im sächsischen Altlastenkataster verzeichneten Altlast „Eilenburger Chemiewerk" in Zuständigkeit des Kreises Nordsachsen. Die in der weiteren Planungsphase oder bei den Erdarbeiten auffälligen Abfallablagerungen oder Bodenkontaminationen sind in Zuständigkeit des Kreises Nordsachsen zu bearbeiten.	Die Altlastenproblematik wurde im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Abkürzungsverzeichnis</u>: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4.2 Boden 4.2.1 Bei zukünftigen Baumaßnahmen sollte die Flächeninanspruchnahme minimal gehalten werden. Fahrzeugbewegungen sind auf Baustraßen zu beschränken. Eine Flächenzerfahrung durch Baustellenfahrzeuge ist zu vermeiden. Baustraßen und Baustelleneinrichtungen sollten durch Stahlplatten o. ä. gesichert werden; die Bodenpressung ist gering zu halten. Hinweise Es sei darauf hingewiesen: Nach § 1 BBodSchG sind bei der Inanspruchnahme von unbefestigten Flächen im genannten Plangebiet die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen durch die Baumaßnahme sind zu vermeiden. Die Flächeninanspruchnahme ist durch Konzentration der Befahrung auf ausgewiesene Baustraßen zu beschränken. Schadverdichtung und Gefügeschädigungen werden so reduziert. Der Kontamination des Bodens wird vorgebeugt. Unbefestigte Bereiche sind durch Auslegen von Stahlplatten o.ä. zu sichern.	Die Einhaltung von Rechtsnormen (z.B. Bundesbodenschutzgesetz) sowie der technischen Vorschriften zum Bodenschutz (z.B. Deutsche Industrienormen) ist nicht Gegenstand der Abwägung und wird damit nicht im BP durch Festsetzung geregelt. Berücksichtigung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens. → Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4.2.2 Der Verlust der ursprünglichen Bodenfunktionen nach § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Versiegelung von Flächen ist an anderer Stelle durch Entsiegelung und andere Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.	Entsprechend Punkt 4.5 des Umweltberichts handelt es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Konversionsflächen aus dem Rückbau des Kraftwerksgeländes des ECW einschließlich seiner Nebengebäude und –anlagen. Die Beseitigung von Fundamenten, unterirdischen Anlagen, Rohrleitungen und Versiegelung ist unvollständig. Die Fläche wurde dem Naturhaushalt nicht zurückgeführt. Die Stadt hat sich die Option auf eine bauliche Nachnutzung der Fläche seit jeher vorbehalten (siehe früherer FNP → Mischbaufläche). Daher kann die Fläche im Rahmen des BPs mit der GRZ von 0,8 konfliktarm wiederbebaut werden ohne eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen zu verursachen. Eine darüber hinausgehende Bebauung, etwa durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung oder durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ist entsprechend des vorliegenden B-Plans prinzipiell nicht möglich. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
4.2.3 Abfallmanagement Nach § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ist vorrangig Abfallvermeidung anzustreben. Bodenaushub ist möglichst auf der Baustelle wiederzuverwenden: - Mit der Zielstellung der Schonung natürlicher Ressourcen sollten die auf der Baustelle anfallenden Materialien hier auch wiederverwendet werden. - Überschüssiger Bodenaushub kann wegen der geringen Schadstoffbelastung in der Gemeinde oder im Kreis z. B. bei Ausgleichsmaßnahmen oder zur Brachflächenrevitalisierung (Gewerbe- oder Industriebrachen) wie auch bei Ausgleichsmaßnahmen der aktuellen Baumaßnahmen selbst verwertet werden. Auf jeden Fall ist Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Hinweise Die im Baufeld vorhandenen Böden und Baumaterialien sind bei bautechnischer Eignung möglichst im Bereich der geplanten Baumaßnahme wiederzuverwenden. Der Bodenabtrag ist minimal zu halten; die Abfallerzeugung ist zu minimieren. Vorhandene Böden, deren Wiederverwendung keine Verschlechterung der aktuellen Kontaminationssituation hervorruft, können wieder eingebaut werden. Da alle Teilflächen im SALKA den Handlungsbedarf „Belassen" besitzen, sollten akute Gefahren nicht zu erwarten sein. Gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20. Mai 1999 (rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2011) sind Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch zu verwerten und dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden.	→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit liegt beim Bauherrn im Rahmen Ausführung des Bauvorhabens.
T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen (RPLWS) vom 21.01.2019 Keine Bedenken gegenüber Änderungen des BPs Da im Gutachten von DLP dargelegt wurde, dass bei einer Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an den Standorten Ziegelstraße und Schondorfer Mark mehr als unwesentliche städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind, da die ZVB in Eilenburg sowie auch die verbrauchernahe Versorgung im Umland und in Eilenburg stark beeinträchtigt würden, sollte das Aufhebungsverfahren zum VEP Schondorfer Mark zügig fortgeführt werden.	Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde bereits am 06.11.2017 gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (12.03.2019) sowie der Behörden (Scoping am 15.03.2019) wurden bereits durchgeführt. Es ist vorgesehen, dass im 3. Quartal des Jahres die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden VEP erfolgt und Ende des Jahres der VEP aufgehoben ist. Zur Sicherung der Planung wird noch in diesem Jahr eine Veränderungssperre erlassen (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu T 2) → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 4 Landesamt (LA) für Archäologie vom 10.12.2018 Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs, so dass sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben können. Der exakte Baubeginn ist mindestens drei Wochen zuvor mitzuteilen. Nach Rücksprache mit Dr. Brestrich am 08.01.2019 hält das LA für Archäologie aufgrund der Historie als ehemalige Kraftwerksfläche an o.g. Stellungnahme nicht fest. Es gilt die bereits am 23.06.2016 abgegebene Stellungnahme, in der gegen die Planung keine Einwände erhoben werden. Es wurde auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.	Dieser Hinweis ist bereits seit dem Entwurf vom 25.04.2016 Bestandteil der Planzeichnung. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 17.01.2019 1. Aus geologischer Sicht bestehen nach wie vor keine Bedenken gegenüber den erneut vorgelegten Planungsunterlagen. Es ergibt sich kein neuer geologischer Kenntnisstand zur bereits vorliegenden Stellungnahme. Die Hinweise der Stellungnahme vom 14.07.2016 wurden berücksichtigt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zusätzliche Hinweise: 2. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum Vorhaben bestehen daher aus Sicht des Strahlenschutzes keine rechtlichen Bedenken. Für Planungen zur Bebauung wird die Beachtung der fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz empfohlen.	Entsprechende Hinweise sind unter Punkt 3.7 bereits Bestandteil der Begründung, werden um aktuelle Informationen redaktionell ergänzt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 6 IHK zu Leipzig vom 28.01.2019 Keine Hinweise zu vorgenommenen Änderungen. Allerdings wurde die baurechtliche Situation am Standort Schondorfer Mark noch keiner Klärung zugeführt. Bis auf den Aufstellungsbeschluss für einen BP für ein Gewerbegebiet gab es seitens der Stadt Eilenburg noch keine weiteren Aktivitäten zur Rückentwicklung des Standortes. Damit besteht weiterhin Baurecht für einen Bau- und Gar-	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
tenfachmarkt mit 6.329 m² und Shops mit insgesamt ca. 109 m² Verkaufsfläche. Seit Juni 2015 gibt es eine erneute Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 3.900 m²… Hinweis auf die im Fachgutachten von DLP getroffenen Aussage: „Bei einer … Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB ganz klar nicht mehr auszuschließen." Die IHK bekennt sich auch weiterhin unter der Voraussetzung der städteplanerischen Aufgabe des Standortes Schondorfer Mark zu den Zielsetzungen des BPs. Mit einer konsequenten Umsetzung des EHK sollte diese Ansiedlung positiv begleitet werden.	Das Verfahren zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den VEP Nr. 5 wurde mit Beschluss vom 06.11.2017 eingeleitet. Die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fanden am 12.03.2019, der Scoping-Termin für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2019 statt. Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren soll zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark" erfolgen, um die zukünftige Entwicklung des Standortes klarzustellen. In diesem Sinne wurde in der Sitzung des Stadtrats am 05.02.2018 der Aufstellungsbeschluss mit dem Planziel gefasst, dass am Standort Schondorfer Mark zukünftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zulässig sein soll. Unabhängig von o.g. Planungsabsichten gilt die ursprüngliche Baugenehmigung für das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark. Von der im Jahr 2015 erteilten Baugenehmigung für eine Nachnutzung als SB-Warenhaus wird durch den Eigentümer kein Gebrauch gemacht (Erklärung vom 16.10.2019), so dass diese erloschen ist. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten wird im September 2019 der Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre am Standort Schondorfer Mark dem Stadtrat vorgelegt. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Da somit dem raumorderischen Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird, wurde dem Hinweis der IHK gefolgt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 7 Polizeidirektion Westsachsen vom 02.01.2019 Zustimmung zum BP Hinweise zur Bauphase	 → Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
T 8 Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde" (AZV) vom 17.01.2019 1. Schmutzwasser kann über das Leitungsnetz des AZV entsorgt werden. Detaillierte Planungen sind abzustimmen.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) **Inhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2. Die einzuleitende Niederschlagswassermenge wird auf 20l/s beschränkt und kann nur am Schacht 1.2 (im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm") aufgenommen werden.	Der Hinweis wird bei vorliegender Planung bereits berücksichtigt. Ausführungen dazu sind der Begründung unter Punkt 12 zu entnehmen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs befinden sich ebenfalls Leitungen des AZV (siehe beiliegendem Bestandsplan), die beachtet werden müssen. Auch hier sind beim Bau des Kreisverkehrs Abstimmungen mit dem AZV erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung für den Kreisverkehr berücksichtigt.
T 9 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) vom 07.01.2019 Keine Einwände zum B-Plan	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 10 Mitnetz Strom mbH vom 03.12.2018 Keine grundsätzlichen Bedenken 1. Nieder- und Mittelspannungsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Mittelspannungsnetzes (Übergabe von Bestandsplänen). Bei Umverlegungen sind Kosten vom Verursacher zu übernehmen. In den B-Plan sind Trassen und zugehörige Schutzstreifen zu übernehmen. Beschränkungen bei Anpflanzungen von Großgrün.	Die Informationen und Bestandspläne werden bei der Planung durch Eintragung der Trassen berücksichtigt. Die Leitungen befinden sich außerhalb des Baufeldes für das Sondergebiet Handel. Die Berücksichtigung der Trassen und der erforderlichen Schutzstreifen erfolgt im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Fernmeldeanlagen: Im Plangebiet befinden sich Gemeinschaft-FM-Anlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und envia TEL GmbH (Übergabe von Bestandsplänen). Bei Umverlegungen sind Abstimmungen erforderlich, Kosten trägt der Verursacher.	Die Informationen und Bestandspläne werden bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Hochspannungsanlagen und Anlagen der envia Therm: Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 110 kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia Tel GmbH und keine Anlagen der envia Term in Bestand und Planung.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 11 Mitnetz Gas mbH vom 05.12.2018 Zustimmung zum Planvorhaben, da sich innerhalb des Plangebiets keine Anlage des Unternehmens befinden.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB) Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
T 12 GDM Com Gesellschaft für Dokumentation und Kommunikation vom 29.11.2018 Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen und es gibt derzeit keine laufenden Planungen des Anlagenbetreibers ONTRAS Gas-transport GmbH, keine Einwände gegen das Planvorhaben.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 13 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro) (SWE) vom 07.01.2019 und 14.03.2019 Keine Einwände zum BP und dessen Umsetzung Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Trassen für Fernwärme und Gas gibt es innerhalb des Plangebiets nicht. Die im südlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Trassen der Stromleitungen sind als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch von Eilenburg eingetragen. Die parallel zu den Mitnetz-Kabeln im südlichen Plangebiet verlaufenden noch in Betrieb befindlichen Leitungen der SWE müssen erhalten bleiben.	Die vorhandenen Leitungen befinden sich außerhalb des Baufeldes (innerhalb des südlichen Bereichs der Grünfläche) und werden somit durch zukünftig geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 14 50Hertz Transmission GmbH vom 07.12.2018 Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen; es sind auch keine geplant.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 15 Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) vom 04.12.2018 Bereits mit Stellungnahme vom 15.05.2018 wurde mitgeteilt, dass den Forderungen der LTV vom 02.09.2015 und 23.06.2016 nachgekommen und das Flurstück 126/59 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg, aus dem Geltungsbereich des BPs ausgegliedert wurde. Somit befindet sich der Deichverteidigungsweg nicht mehr innerhalb des Plangebiets.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend genannte Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht, so dass davon auszugehen ist, dass deren Belange von der Aufstellung des BPs Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" nicht berührt werden:
- Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP- Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Nachbargemeinden **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
G 1 Große Kreisstadt Wurzen vom 06.12.2018 Zustimmung zum B-Plan	Kenntnisnahme
G 2 Stadt Taucha vom 16.01.2017 Keine Bedenken, da Belange nicht berührt werden.	Kenntnisnahme
G 3 Gemeinde Doberschütz vom 18.01.2019 Bei Neuplanung von 11.000 m² Verkaufsfläche und vorhandener fast 15.000 m² Verkaufsfläche am Standort „Schondorfer Mark" wird eine Gesamtverkaufsfläche von über 20.000 m² eine erhebliche Überkapazität für das Mittelzentrum gesehen. Es konnte durch Fachgutachten nicht nachgewiesen werden, dass sich in Eilenburg ein SB-Warenhaus und ein Supermarkt oder jeweils Beides in doppelter Ausführung oder zwei Fachzentren rentieren werden bzw. dafür Kaufkraft vorhanden sein wird. Es wurde im Gegenteil bereits auf diese Überkapazität hingewiesen. Es wird früher oder später durch eine geringere Bewirtschaftung zu leerstehenden Geschäftsimmobilien und Brachen kommen. Eine städtebauliche Fehlentwicklung in dieser Form sollte man hier unbedingt vermeiden.	Für den Standort Schondorfer Mark regelt der VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark" die Zulässigkeit von 12.700 m² Geschossfläche für ein SB-Warenhaus, eine Shopzone, Läden, Shops an der Mall sowie den Bau- und Gartenfachmarkt. Nach Aufgabe des SB-Warenhauses im Jahr 2014 wurden ca. 3.900 m² Verkaufsflächen nicht wieder belegt. Es gibt bis heute keine Nachnutzung für das SB-Warenhaus. Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Am Standort verblieben sind der Bau- und Gartenfachmarkt, ein Optiker-Fachgeschäft sowie ein Reisebüro. Da sich auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wiederbelebung abzeichnete, hält die Stadt weiter an der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße fest, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben. Am Standort Ziegelstraße sind zukünftig ein Lebensmittelvollsortimenter mit 3.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt mit 7.000 m² Verkaufsfläche geplant. Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen EHK 2015 erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandsschutz für das SB-Warenhaus weiterhin besteht. Mit der 2. Änderung des FNP wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet. Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Ge-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Nachbargemeinden **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	werbestandortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Im Ergebnis des Fachgutachtens des Büros DLP vom 01.12.2017 wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Im EHK sowie entsprechend der im Gutachten von DLP untersuchten Szenarien erfolgte die Einschätzung, dass die Marktwirksamkeit beider Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und ZVB haben kann und damit städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen (Beeinträchtigungsverbot) widerspricht. Es wird allerdings im genannten Gutachten auch ausdrücklich davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen ist. Den raumordnerischen Zielstellungen, wie die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes, des Integrationsgebotes sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des BPs entsprochen. Der aus den 90er Jahren stammende VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark" wurde zum überwiegenden Teil bereits umgesetzt. Eine Teilfläche wurde durch den BP Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark" ersetzt und für die verbleibende ungenutzte Restfläche die Satzung aufgehoben. Es wurde außerdem festgestellt, dass der VEP rechtsfehlerbehaftet und damit nichtig ist. Die Stadt hat sich auf der Grundlage der o.g. städtebaulichen Entscheidungen dazu entschlossen, den VEP aufzuheben. Die Aufhebung des VEP wurde mit Beschluss des Stadtrats am 06.11.2017 eingeleitet. Ende des Jahres soll der VEP aufgehoben sein. Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren erfolgt zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark". Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2018 wurde dem Planziel entsprochen, am Standort Schondorfer Mark zukünftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zu entwickeln. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots soll im September 2019 eine Veränderungssperre für den Standort Schondorfer Mark verabschiedet werden. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungs-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Nachbargemeinden **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	sperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Somit ist davon auszugehen, dass es keine zwei nebeneinander existierende Sondergebiete für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. SB-Warenhaus geben wird. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
G 4 Gemeinde Schönwölkau vom 18.12.2018 Belange nicht berührt, keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

Nachfolgend genannte Gemeinde äußerte sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der Aufstellung des B-Planes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" nicht berührt werden:
- Stadt Delitzsch
- Verwaltungsverband Eilenburg-West
- Gemeinde Jesewitz
- Gemeinde Thallwitz
- Gemeinde Krostitz

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
B 1 Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei) vom 28.12.2018 Die Mandantin betreibt gegenüber dem Vorhabenstandort einen Nahversorgungsmarkt mit 949 m² (Ziegelstraße 4). Während der letzten öffentlichen Auslegung wurde bereits mit Schreiben vom 24.05.2018 Stellung bezogen. 1. Erneute Anregung, im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen BPs Nr. 42 auch den gegenüberliegenden Standort des Lidl-Discounters neu zu ordnen. Ein entsprechender Antrag wurde bereits 2017 gestellt. Für das im BP Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm" gelegene Grundstück ist bisher eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m² festgesetzt, geplant ist eine Erweiterung auf 1.400 m², um wettbewerbsfähig bleiben zu können. Dieses Bedürfnis hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des BPs Nr. 42 nochmals verschärft. Die Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorger haben sich seit Aufstellung des BPs (2005) geändert. Im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel" vom 30.04.2002 wurde erfasst, dass neue Lebensmittelmärkte eine Verkaufsfläche von 1.500 m² aufweisen müssen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Seither haben sich die Erfordernisse noch verschärft und auch den Bestand erreicht. Der o.g. Bericht sowie die „Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Abs. 3 BauNVO" des Deutschen Instituts für Urbanistik vom Mai 2014 legen dar, dass die bestehende Regelvermutung eine praktikable Handhabung ermöglicht, wenn Verwaltungs- und Rechtsprechung die mit ihr angelegte flexible Ansiedlungssteuerung auch tatsächlich nutzen. Seit Jahren gibt es den Strukturwandel in der Nahversorgung und dem damit verbundenen Trend zur qualitativen Aufwertung der Märkte durch Verbreiterung der Gänge, barrierefreier Gestaltung, Schaffung von Querungen, einer übersichtlicheren und niedrigeren Gestaltung der Regale. Mehr Flächen sind für neue Ernährungstrends (regional, biologisch, fair produziert) bereitzustellen. Zum Abbau der genannten Kostennachteile muss die stationäre Nahversorgung größere Flächen im Markt vorhalten, um den Regalierungsaufwand und damit Personalkosten, die im Durchschnitt 20 % der Kosten des deutschen Lebensmitteleinzelhandels ausmachen, zu senken. Der stationäre Lebensmittelhandel muss seinen Vorteil gegenüber Lieferdiensten wettbewerbswirksam zur Geltung bringen. Dabei geht es in quantitativer Hinsicht um das Versprechen un-	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
mittelbarer Verfügbarkeit der vom Kunden gewünschten Produkte und in qualitativer Hinsicht um die Befriedigung der ständigen Frische-Erwartungen der Kunden. Alle diese Anforderungen erhöhen den Flächenbedarf. Durch die Aufstellung des BPs Nr. 42 wird enormer Druck auf die umliegenden Nahversorger ausgeübt. Um den Markt bestandsfähig zu halten, muss dieser erweitert und der BP Nr. 21 geändert werden. Außerdem muss die stationäre Nahversorgung vorausschauend Vorsorge treffen, um durch den Online-Handel nicht zur Filialaufgabe getrieben zu werden…. Zwar werden bisher nur 1,5 % der Lebensmittel online umgesetzt, dies aber mit einer Wachstumsrate von über 20 %, während der Non-Food-Online-Handel nur um 10 % pro Jahr wächst (HDE, Online –Monitor 2017, Übersichtsblatt 3). Im kritischsten Fall werden die Kostenvorteile des Online-Handels Marktschließungen zur Folge haben.	Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei dem BP Nr. 42 um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Im EHK wird dem Standort Lidl mit dem Lebensmittelvollsortimenter an der Ziegelstraße der Status eines Ergänzungsstandortes eingeräumt. Die Einschätzung, dass Lebensmittelmärkte nur mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm wirtschaftlich betrieben werden können, ist subjektiv. Die Realität zeigt ein vollkommen anderes Bild. Gerade im Discountsegment stellen Verkaufsflächen von 1.500 m² und mehr die absolute Ausnahme dar. Nach Zahlen von TradeDimensions beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Discounter in Deutschland rd. 780 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Vollsortimenter liegt bei etwa 1.150 m². Im Untersuchungsraum (Einzugsgebiet entsprechend DLP-Gutachten) findet sich kein einziger Discounter mit einer Verkaufsfläche von auch nur annähernd 1.500 m². Selbst im Segment der Vollsortimenter gibt es derzeit keinen Anbieter mit mehr als 1.500 m². Angesichts der Tatsache, dass die Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum größtenteils seit vielen Jahren am Markt sind, lässt sich wohl kaum behaupten, dass keiner dieser Lebensmittelbetriebe wirtschaftlich betrieben werden kann, weil er kleiner als 1.500 m² ist. Im Lebensmitteleinzelhandel besteht zwar seit vielen Jahren eine stetige Tendenz zur Erweiterung der Verkaufsflächen. Daraus kann jedoch nicht für jeden Markt und für jeden Standort abgeleitet werden, dass diese zwingend zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig ist – und schon gar nicht in einer Dimension von 1.400 m² für einen Discounter. Denn die Wettbewerber von Lidl im Discountsegment weisen in der Regel deutlich geringe Verkaufsflächen von unter 800 m² bis maximal 1.200 m² auf. Insofern hängt die Wettbewerbsfähigkeit von Lidl am Standort Ziegelstraße nicht von einer Erweiterung auf 1.400 m² ab. Damit würde Lidl den mit Abstand größten Discounter im gesamten Untersuchungsraum darstellen und fast genauso groß dimensioniert sein, wie der Vollsortimenter Rewe in Eilenburg. Auch wenn in unmittelbarer Nachbarschaft von Lidl das Planvorhaben mit 3.500 m² Verkaufsfläche umgesetzt wird, lässt sich daraus noch kein Anspruch auf eine Verkaufsflächenerweiterung von Lidl ableiten. Im Gutachten von DLP werden für die Streulagen (u.a. Lidl) Umsatzrückgänge von etwa 10 % prognostiziert. Eine Betriebsgefährdung lässt sich daraus noch nicht unbedingt ableiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Lidl von der Ansied-

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
noch B 1 Punkt 1	lung des Verbrauchermarkts über Agglomerationseffekte auch profitieren kann. Derzeit befindet sich Lidl in einer isolierten Streulage. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird der Standort funktional deutlich aufgewertet, wovon auch Lidl profitieren wird. (Die Angabe von 1.500 m² bezieht sich auf dem Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO auf Neuansiedlungen.) Es soll an dieser Stelle auch darauf verwiesen werden, dass Aldi erst im vergangenen Jahr einen neuen Markt mit 1.000 m² Verkaufsfläche neu eröffnet und offensichtlich als ausreichend für den Wettbewerb erachtet hat. Zum Thema Online-Handel ist es richtig, dass diesem bereits jetzt und auch zukünftig eine immer größere Bedeutung zukommt. Doch wie bereits in der Stellungnahme der Lidl GmbH selbst angemerkt, ist der Anteil derzeit untergeordnet gering, so dass nicht von einer Existenzgefährdung ausgegangen werden kann. Außerdem ist die Prüfung zur Erweiterung des Lidl-Marktes nicht Gegenstand des vorliegenden B-Plans. Entsprechend EHK 2015 ist derzeit jegliche Erweiterung des Lidl-Marktes ausgeschlossen. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen**.
2. Eine Erweiterung des Lidl-Marktes würde im Einklang mit dem BP Nr. 42 stehen, dessen Planziel die Rückgewinnung der örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein ist. Bis 2014 wurde am Standort Schondorfer Mark ein großflächiger Lebensmittelmarkt betrieben. Jetzt könnten großflächige Einzelhandelsbetriebe am Standort Ziegelstraße gebündelt werden. Mit EDEKA und Lidl würden sich zwei nahversorgungssichernde Einzelhandelsbetriebe an der Ziegelstraße ansiedeln und den Standort stärken, der sich in der Mitte der Stadt befindet. Der mit der Ansiedlung von EDEKA erhoffte Initialeffekt für die Innenstadt könnte durch die Modernisierung von Lidl noch verstärkt werden. Da durch die Berücksichtigung des Kreisverkehrs generell eine Änderung des BPs Nr. 21 vorgesehen ist, kann in diesem Zuge eine Anpassung der Verkaufsflächengröße erfolgen.	Wie unter Punkt 2 bereits angemerkt, ist die Prüfung einer Erweiterungsmöglichkeit des Lidl-Marktes einerseits nicht Gegenstand des vorliegenden BPs und andererseits entsprechend EHK 2015 ausgeschlossen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
3. Bei Umsetzung des BPs Nr. 42 ohne Änderung des BPs Nr. 21 ergeben sich Verstöße gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Abwägungsgebot) und insbesondere gegen das Beeinträchtigungsverbot. Das Vorhaben verstößt insbesondere gegen Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013, das bestimmt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden darf. Durch Kaufkraftumleitungen können anderen wohnungsnahen Einzelhandelsbetrieben die Existenzrundlage entzogen werden und damit eine Unterversorgung der Bevölkerung im Nahbereich entstehen. Eine negative Auswirkung ist vor allem für den Lidl-Markt zu erwarten, wenn dieser nicht ebenfalls großflächig wird. Der im Fachgutachten DLP für Lidl prognostizierten Umsatzumlenkung von über 10 % könnte durch eine gleichzeitige Erweiterung des vorhandenen Marktes entgegengewirkt werden. Umsatzumlenkungen von über 10 % … lassen schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion befürchten. Die Umsatzumlenkungen im genannten Fachgutachten sind gegenüber dem Einzelhandelskonzept zu niedrig angesetzt. Durch diese Umsatzverteilungen ist erfahrungsgemäß der nächstgelegene Markt am stärksten betroffen.	Gemäß EHK 2015 ist der Lidl-Standort weder als ZVB noch als NVL eingestuft. Im unmittelbaren Standortumfeld finden sich auch keine Wohnnutzungen, für die Lidl die verbrauchernahe Versorgung sicherstellen würde. Das Standortumfeld ist gewerblich geprägt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen werden bereits von den umliegenden Nahversorgungsstandorten versorgt. Zudem wäre die Versorgungssituation am Standort Ziegelstraße durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts ohnehin gesichert. Eine Betriebsaufgabe von Lidl bliebe also ohne negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen und würde demnach auch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen. Umsatzumlenkungen von über 10 % können auch verträglich sein. Es kommt stets auf die Situation im konkreten Einzelfall an. Bezogen auf den mit 1.000 m² Verkaufsfläche bereits großflächigen Lidl-Discounter ist auch zu berücksichtigen, dass dieser von der Ansiedlung des Verbrauchermarkts über Agglomerationseffekte profitieren kann, da Kunden an den Standort gezogen werden, die Lidl aktuell nicht anzusprechen vermag. Die Standortattraktivität wird insgesamt deutlich zunehmen, weshalb auch nicht von einer Betriebsaufgabe des Lidl-Marktes auszugehen ist. Die Verträglichkeitsberechnung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts von 2015 stellt lediglich eine überschlägige Wirkungsabschätzung zur Ersteinschätzung der Wirkungen dar und ist damit nur eingeschränkt mit dem detaillierten Verträglichkeitsgutachten von DLP vergleichbar, welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt worden ist. Unterschiede ergeben sich schon allein aus dem Zeitverzug von etwa drei Jahren, in denen sich die Angebots- und Nachfragesituation laufend verändert hat. Ein wesentlicher Unterschied resultiert auch daraus, dass DLP im Rahmen des Gutachtens ein sogenanntes dynamisches Prognosemodell angewandt haben, während die BBE im Rahmen des Konzepts eine statische Prognose erstellt hat. In einer dynamischen Prognose werden die absehbaren Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum Prognosehorizont/Markteintritt des Vorhabens fortgeschrieben. So haben DLP die vom statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerentwicklungen in die Wirkungsprognose eingestellt, wodurch die Wirkungen des Vorhabens abgemildert werden. Ohne diesen wirkungsmildernden Effekt läge die Umsatzumverteilung im Stadtgebiet im Schnitt bei rd. 10 % und bewegt sich damit im Bereich der

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 1 Punkt 3	von der BBE geschätzten Wirkungen. Ein Widerspruch zwischen der Wirkungsabschätzung im Rahmen des EHK und dem detaillierten Verträglichkeitsgutachten besteht insofern nicht. → **Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen**.
4. Der B-Plan verstößt gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB insofern, dass er die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB nicht berücksichtigt. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören die Interessen an der Erhaltung des Bestandes und der Betriebsausweitung sowie die im Rahmen der normalen Betriebsentwicklung und zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten. Abwägungsbeachtlich sind nicht nur bereits konkret ins Auge gefasste Erweiterungsvorhaben, sondern alle … naheliegenden Erweiterungsabsichten. Dies wurde im Fall Antrag Lidl nicht beachtet. Das Planungsrecht erlaubt keine Differenzierung zwischen Discountern und Vollsortimentern. Die Änderung des BPs Nr. 21 kann nicht mit dem Argument abgelehnt werden, dass es ausreichend Verkaufsfläche im Discountsortiment gibt, während gleichzeitig ein BP für einen wesentlich größeren Vollsortimenter beschlossen wird. Das Bauplanungsrecht ist betriebsformenneutral.	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB müssen auch die Belange der Wirtschaft und damit auch als private Belange die Erhaltungs- und konkreten Erweiterungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einbezogen werden. Die Gemeinde hat somit zu berücksichtigen, dass sich die gemeindlichen Standortentscheidungen auch auf die Wettbewerbssituation der betroffenen Betriebe auswirken können. Eine solche Wirkung ist jedoch als selbstverständlich mit zu kalkulieren und damit zulässig, ohne dass sie natürlich von vornherein beabsichtigt ist. Ein einzelner Gewerbetreibender hat prinzipiell keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird. Mit neuer Konkurrenz muss ständig gerechnet werden. Das schließt zwar nicht aus, dass in begründeten Einzelfällen die Interessen eines vorhandenen Betriebs in die Bauleitplanung einbezogen werden können, das Städtebaurecht darf aber nicht als Steuerungsinstrument zur Beeinflussung der Marktverhältnisse missbraucht werden; es muss sich wettbewerbsneutral verhalten (BVerwG NVwZ 1997, 683). Es wäre sachfremd, wenn die Gemeinde mit ihrer Planung anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen würde (BVerwG NJW 194, 1768). [nach: Spannowsky/ Uechtritz: BauGB Kommentar, 2. Auflage 2014] Im Rahmen der Abwägung wird berücksichtigt, dass Lidl von Umsatzrückgängen betroffen sein wird. Hierfür wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Betroffenheit der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (u.a. auch Lidl) ermittelt und bewertet. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist deshalb nicht zu erkennen. Allein die Tatsache, dass sich durch die Umsetzung der Planung die Wettbewerbssituation für Lidl verschlechtern wird, kann der Planung auch mit Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB nicht entgegengehalten werden. Ein (wie oben skizzierter) begründeter Einzelfall ist hier nicht gegeben. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Verschärfung der Wettbewerbssituation zu einer Betriebsaufgabe führen könnte, die negative

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 1 Punkt 4	Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung hätte. Genau dies kann aber nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens in Bezug auf Lidl ausgeschlossen werden. Im BauGB wird im Zusammenhang mit den Belangen der Wirtschaft ausdrücklich auch die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hervorgehoben, um damit zu erreichen, dass durch die Herstellung von bauleitplanerischen Rahmenbedingungen kleinräumige Strukturen insbesondere im Bereich des Einzelhandels erhalten oder geschaffen werden. Dabei geht das Gesetz davon aus, dass dies vor allem durch den Erhalt einer mittelständischen Wirtschaftsform erreicht werden kann. [nach: Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar, 2. Auflage 2014]. Lidl gehört zur Schwarz-Gruppe, die den größten Handelskonzern Europas darstellt. Insofern kann sich Lidl hier wohl kaum auf die Interessen der mittelständischen Wirtschaft berufen. Das Erweiterungsinteresse der Fa. Lidl wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Ziel der Planung ist nicht ein weiterer quantitativer Ausbau des Verkaufsflächenangebots. Stattdessen sollen mit der Planung die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich nach der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark wieder ein großflächiger Verbrauchermarkt in Eilenburg in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage ansiedeln kann, um die in den letzten Jahren deutlich rückläufige örtliche und überörtliche Kundenbindung auszubauen und damit der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Eine Verkaufsflächenerweiterung von Lidl wäre diesem Ziel nicht dienlich, da sich darüber keine signifikante Erhöhung der Kundenbindung erreichen ließe. Deshalb soll zum jetzigen Zeitpunkt dem Wunsch von Lidl zur Erweiterung seiner Verkaufsfläche auch nicht nachgekommen werden. Es besteht seitens Lidl gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch kein Anspruch auf eine Änderung des B-Plans zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitplanung wird im Interesse des Allgemeinwohls betrieben, nicht aber um subjektiv-öffentliche Ansprüche Einzelner zu befriedigen. Eine Verkaufsflächenerweiterung von Lidl ist jedoch weder zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung notwendig, noch würde diese die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 1 Punkt 4	entscheidend ausbauen. Die Ablehnung der Erweiterung des Lidl-Marktes rührt somit nicht daher, dass es bereits sehr viel Verkaufsfläche für Lebensmittel-Discountmärkte gibt, sondern weil es auf der Grundlage des EHK 2015 städtebaulich nicht vertretbar ist. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
B2 Bürger der Stadt Eilenburg vom 02.01.2019 Der Zuwachs an Verkehrsaufkommen (durchschnittlich 5.911 KFZ/Tag) nach Realisierung des Bauvorhabens Ziegelstraße ist kritisch zu betrachten. Bereits jetzt gibt es keine sichere Verkehrsführung an der Einfahrt zur Autowelt bzw. zu Lidl, insbesondere für den Schülerfahrradverkehr. (Lärmprognose des Ing.büros Förster & Wolgast).	Für die Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort wurden parallel zum Planverfahren mehrere Varianten zur Anbindung untersucht. Als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Landratsamt Nordsachsen (Verkehrsamt) unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten. Die Sicherheit des Schulweges ist gegeben, da die Radwege beidseitig an den Kreisverkehr angebunden werden. Außerdem werden beidseitig die vorhandenen ÖPNV-Haltepunkte ausgebaut. Auch hier soll außerdem auf die Abstimmung mit dem Straßenbauamt am 22.01.2019 (siehe T 1.2) verwiesen werden. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
B 3 Nah&Frisch vom 10.01.2019 1. Mit dem BP Nr. 42 „SOH Ziegelstraße" sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² geschaffen werden. Parallel wurde ein Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße erarbeitet, im Rahmen dessen u.a. auch die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit der vorhandenen Zentrenstruktur Eilenburgs geprüft wurde. Auf Grund dessen, dass durch die Schließung des Marktkauf-Marktes bereits ein Defizit an Versorgungsfunktionen entstanden ist, strebt die Stadt Eilenburg nun eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet an. Das Sondergebiet Handel soll städtebaulich das Stadtgebiet zusammenwachsen lassen. Der Standort ist nicht unmittelbar von Wohnbebauung umgeben, liegt aber zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und wird diese näher zusammenbringen.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Das dafür erarbeitete EHK definiert den ZVB der Stadt Eilenburg (Innenstadt), die beiden NVZ Puschkin- und Grenzstraße sowie die fünf NVL, zu denen auch der Standort Gabelweg gezählt wird. Diese Systematik ist nachvollziehbar… und in der Karte 5 des EHK dargestellt. Der sog. „Ergänzungsstandort Ziegelstraße" wirkt jedoch wie ein Fremdkörper … und ist im Folgenden nicht begründet. Er kann sich in das EHK nicht einfügen und wird daher als „Ergänzungsstandort" aufgeführt (EHK BBE S. 46 ff.). Eine Notwendigkeit, respektive Existenzberechtigung, lässt sich hieraus nicht ableiten. Eine Einordnung in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Eilenburg erfolgt nicht, die nahversorgungsrelevante Funktion des Vorhabens ist nicht erkennbar und wird im Folgenden widerlegt.	Der Vorhabenstandort stellt keinen klassischen ZVB dar und ist deshalb auch nicht als solcher im Einzelhandelskonzept definiert – dies wäre „Etikettenschwindel". Die Standortbegründung leitet sich aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost sowie -Mitte und -Berg), die durch die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Mulde bildet dabei zusammen mit den begleitenden Grünflächen und Wiesen eine starke naturräumliche Barriere. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von allen Stadtteilen gut erreichbar ist. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde und verkehrstechnisch so gut zu erreichen ist. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
3. Im Pkt. 5.4.4 des EHK wird ausgeführt, dass die Stadt eine Funktionsverlagerung des Standortes Schondorfer Mark anstrebt und begründet somit diesen neuen Standort. Hierzu wird festgestellt, dass der Standort Schondorfer Mark zwar peripher angesiedelt ist, jedoch nach wie vor Baurechte besitzt und nach neuesten Berichten reaktiviert werden soll. Sollte dies unterbunden oder, wie im Pkt. 5.4.5 des EHK BBE ausgeführt, „berücksichtigt" werden, so müsste hier eine weitere Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen werden. So wird es auch in Pkt. 5.4.5 unter „Passiver Bestandsschutz für Sondergebiet Schondorfer Mark" eindeutig belegt. Da dies aber nicht ohne weiteres möglich ist (Bestandsschutz), folgert das EHK unter Pkt. 4.5.2. auf S. 40 sehr richtig, „dass eine weitere Zentralitätssteigerung unrealistisch ist, die Umsatzerwartung eines zweiten Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses am ehemaligen Standort vollumfänglich aus innerörtlichen Umverteilungseffekten generiert werden muss. Die Wirkungen wären zweifellos zwischen zwei Verbrauchermarktstandorten am intensivsten, würden darüber hinaus jedoch die gesamten Angebotsstrukturen betreffen und ein städtebauliches Nahversorgungskonzept gefährden." Obwohl diese Aussagen des Gutachtens gegen den Standort Schondorfer Mark und auf den Planstandort abzielen, ist es jedoch genau umgekehrt, da der Markt in der Schondorfer Mark Bestandschutz genießt und Baurechte (-genehmigungen) besitzt. Die Etablierung eines zweiten – neuen - Marktes (an der Ziegelstraße) schließt sich damit aus. Dies wird wegen der Gefährdung der Nahversorgungsstruktur durch den Gutachter eindeutig belegt und ist daher abzulehnen.	Im Gutachten von DLP wurden verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht. U.a. wurde auch eine Wirkungsprognose für den Fall erstellt, dass neben dem Planvorhaben an der Ziegelstraße auch der Standort Schondorfer Mark wieder durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus reaktiviert wird. Für dieses Szenario haben DLP ermittelt, dass die damit verbundenen Umsatzumverteilungswirkungen negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der ZVB und die Nahversorgung nach sich ziehen würden und damit als nicht mehr verträglich zu bewerten sind. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße ließe sich also nur dann verträglich umsetzen, wenn eine Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark durch einen vergleichbaren Anbieter (Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus) unterbleibt. Die Stadt hält an der perspektivischen Entwicklung des Standortes Ziegelstraße fest. Aus der Marktperspektive ist es allerdings sehr unwahrscheinlich, dass sich an beiden Standorten große Verbrauchermärkte ansiedeln werden. Das Marktpotenzial ist nicht groß genug für zwei große Verbrauchermärkte in Eilenburg, zumal es mit Rewe bereits einen Verbrauchermarkt in Eilenburg gibt. Um diese zukunftsorientierte Entwicklung auch baurechtlich abzusichern, wurde der FNP geändert und wird der Standort Schondorfer Mark daher auch als zukünftiger Gewerbestandort überplant, nahversorgungs- und zentrenrelevante Nutzungen sollen künftig ausgeschlossen werden. Bereits am 06.11.2017 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des VEPs Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark" gefasst, das Verfahren mit den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (12.03.19) und Behörden (15.03.19) fortgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung des BPs für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark wurde am 05.02.2018 gefasst. Am Standort befindet sich derzeit noch der Bau- und Gartenfachmarkt Toom sowie eine kleinere Einzelhandelseinrichtung. Zur Sicherung der Planung werden alle nach BauGB zulässigen Sicherungselemente (Zurückstellen von Baugesuchen und Veränderungssperre) ausgeschöpft. Von der 2015 ausgereichten Baugenehmigung hat der Eigentümer Abstand genommen, so dass diese erloschen ist. Es gibt nach wie vor die ursprüngliche Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus, von der bis heute kein erneuter Gebrauch gemacht wurde. Aufgrund der ungünstigen Lage des Stand-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 3	ortes, der nur über zwei Ampelkreuzungen erreichbar, am Rande der Stadt gelegen ist und dessen direkte Anlieferzone von der B 87 voraussichtlich im Zuge des weiteren Ausbaus der B 87 neu abgehangen und zukünftig nur noch über eine neu zu bauende Kreis- oder Ortsstraße angebunden sein wird, ist davon auszugehen, dass es keine Neuansiedlung geben wird. (zur ausführlichen Abhandlung des Themas Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots siehe auch Stellungnahme zu T 2 Punkt 1) **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
4. Umverteilungsquoten größer 10% werden nach aktueller Rechtsprechung als bedenklich eingestuft, da sie städtebauliche Folgen nach sich ziehen und Schließungen einzelner Märkte die Folge sein können. Eine Umverteilungsquote von über 12% über das Stadtgebiet gesehen wird in der Einzelfallbetrachtung noch erheblich höher ausfallen wenn die Verträglichkeit des Vorhabens in Relation zum Bestandsstandort des Lebensmittel-Supermarktes am Gabelweg als wohnortnaher Versorger gesetzt wird. Der Standort Ziegelstraße liegt nur 1.100 m entfernt, hat das in Eilenburg größte fußläufige Einzugsgebiet im Umkreis von 600 m mit über 4.800 Einwohnern (EHK BBE Pkt. 4.5.1, S. 36, Karte 4ff.) und wäre damit in seinem Bestand aller Voraussicht nach stark gefährdet. Das EHK führt unter Pkt. 4.5 aus Seite 33 aus, dass die „wirtschaftliche Tragfähigkeit […] das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung" ist. Insofern widerspricht auch dieser Umstand einer Ansiedlung des Planvorhabens Ziegelstraße.	In der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) wurde die Meinung vertreten, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Die Beantwortung der Frage, wann die ZVB sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf allerdings stets einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. So können Wirkungen von über 10 % durchaus auch unkritisch sein, während Wirkungen unter 10 % auch negative Folgewirkungen auslösen können. Der 10 %-Schwellenwert ist also keine feste Grenze zur Bestimmung der Verträglichkeit eines Vorhabens, sondern lediglich ein Orientierungswert. Aufgabe eines Verträglichkeitsgutachtens ist es daher, nicht nur die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu ermitteln, sondern auch zu bewerten, ob diese unter Berücksichtigung der konkreten Ausgangslage in städtebauliche relevante Folgewirkungen umschlagen können. DLP haben im Verträglichkeitsgutachten für die NVL Gabelweg eine Umsatzumverteilung von rd. 11 % ermittelt (für den Fall, dass das Vorhaben in der Ziegelstraße umgesetzt wird und eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Standort Schondorfer Mark unterbleibt). Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Supermarkt gemäß Angaben aus dem EHK das größte Einwohnerpotenzial im 600 m-Radius von allen in Eilenburg ansässigen Lebensmittelbetrieben aufweist. Obwohl der Karte auf Seite 36 im Konzept entnommen werden kann, dass sich der Radius um den Markt fast vollständig mit den Radien der nächstgelegenen Nahversorger am Wurzener Platz

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 4	(NVL) und in der Puschkinstraße (NVZ) überlagert, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Angebots des Supermarktes, dass sich in seiner Vielfalt von der Discountware von Netto und Norma unterscheidet und damit generell auch eine andere Zielgruppe anspricht sowie seiner starken Nahversorgungsfunktion („Hochhaus", Schule und südlich der Kreisstraße gelegenen Wohnbereiche) der Standort auch zukünftig gesichert ist. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
5. Das Fachgutachten von DLP aus dem Januar 2018 errechnet die konkreten Umsatzumverteilungen, zu denen es in Abhängigkeit der einzelnen Szenarien kommen kann. Diese werden in Bezug auf den Standort Gabelweg wie folgt beziffert: a) Vorhaben Ziegelstraße (allein) mit 11% b) Vorhaben Schondorfer Mark (allein) mit 12-15 % c) Vorhaben kumuliert mit 31 % Bereits zum Punkt a) schließt DLP eine mögliche Betriebsaufgabe nicht aus, hält diese aber gleichzeitig für „städtebaulich und raumordnerisch nicht relevant". Zu Pkt. b) gutachtet DLP, dass „eine vorhabeninduzierte Aufgabe [des Betriebes] nicht mehr vollständig ausgeschlossen werden" kann. Die Beurteilung zu den Auswirkungen des Pkt. c) münden in der Feststellung, dass „mehr als unwesentliche Auswirkungen ganz klar zu erwarten" sind mit „starken Beeinträchtigungen". (DLP Pkt. 7.3) Aus diesen Gründen ist das Vorhaben Ziegelstraße abzulehnen, da die Existenz des Betriebes auf dem Spiel steht und das landesraumordnerische Beeinträchtigungsverbot verletzt wird.	Wie bereits ausgeführt, entfaltet das Baurecht keinen Wettbewerbsschutz. Eine Betriebsaufgabe kann zwar für alle untersuchten Szenarien nicht ausgeschlossen werden bzw. ist im Falle der Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten (Ziegelstraße + Schondorfer Mark) in jedem Falle zu erwarten. Dies hätte aber keinen Einfluss auf die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, da die fußläufigen Einzugsgebiete des Supermarktes mit den umliegenden Discountern nahezu deckungsgleich sind. Dabei ist zu beachten, dass die Discounter in Teilen eine andere Zielgruppe als der geplante Vollversorger ansprechen werden und daher zumindest nicht in einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben stehen, was sich in geringeren Umsatzumverteilungsquoten widerspiegelt. Das Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP Sachsen 2013 besagt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen darf. Das Beeinträchtigungsverbot normiert damit ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Unter Schutz stehen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne. Es lässt sich für den Markt über das Beeinträchtigungsverbot kein Schutzanspruch ableiten. Es ist bei den genannten Zahlen zu beachten, dass bei Wiederbelebung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten wären als bei der Realisierung des jetzt geplanten SOH

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Ziegelstraße. (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 3) **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
6. Zitat aus dem Fachgutachten von DLP (Pkt. 8, S. 89): „Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB kann in beiden Szenarien nicht ausgeschlossen werden. [..] Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit nicht gerecht." Und weiter: „Die (theoretischen) Umsatzumverteilungswirkungen durch einen zeitgleiche Umsetzung der Vorhaben Ziegelstraße und am Standort Schondorfer Mark erreichen nach den Prognosen von DLP im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von bis zu 30%. Bei einer Umsetzung beider Vorhaben wäre ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB ganz klar nicht mehr auszuschließen." Insofern belegt auch dieses Fachgutachten, dass den landesraumordnerischen Vorgaben nicht entsprochen werden kann, die Existenz des Betriebes stark gefährdet sein wird und daher das Vorhaben Ziegelstraße abzulehnen ist.	Das Gutachten von DLP belegt, dass eine Umsetzung des Planvorhabens Ziegelstraße bei einer zeitgleichen Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus mit erheblichen Umsatzumverteilungswirkungen verbunden wäre, die ein Umschlagen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB und/oder der verbrauchernahen Versorgung erwarten lassen. Die städtebaulich relevanten Folgewirkungen betreffen jedoch nicht den Standort des Supermarktes, sondern vor allem das NVZ Puschkinstraße sowie andere NVL, bei denen potenzielle Marktaustritte im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung nicht durch umliegende Lebensmittelbetriebe aufgefangen werden können (z.B. die NVL Kranoldstraße und Nordring). Im Falle einer Überplanung des Standorts Schondorfer Mark als Gewerbestandort wird sich definitiv nur ein Verbrauchermarkt in Eilenburg neu ansiedeln können. Für dieses Szenario kann eine Beeinträchtigung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden. (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 3) **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
7. Gem. Vorgaben des LEP 2013 sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig bzw. nur in ausgewiesenen ZVB. (Pkt. 2.3.2.3) (Integrationsgebot). Die Ansiedlung darf weder durch Lage und Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge oder die Funktionalität des zentralörtlichen Versorgungszentrums substanziell beeinträchtigen. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen ZVB, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Letztgenannte Beeinträchtigung wurde bereits dargelegt und verbietet das Vorhaben an der Ziegelstraße per se. Dass die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Eilenburg auch ohne den Standort Ziegelstraße gesichert ist, belegt das EHK 2015 umfänglich.	Zum Thema **Integrationsgebot**: Der Standort Ziegelstraße befindet sich nicht innerhalb eines im EHK 2015 festgelegten ZVB. Die Stadt Eilenburg ist durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 6 km. Der noch in Eilenburg Ost, unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte gelegene Standort Ziegelstraße ist im engeren Sinn als geografische Mitte der Stadt zu betrachten und nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Eilenburg ein. Er erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Durch die Lage des Standortes an der Verkehrsachse zur Innenstadt können Frequenzen erzeugt werden, von denen auch die innerstädtischen Nutzungen profitieren können. Von der B 107 als westliche Grenze des Stadtteils Eilenburg-Berg befindet sich der geplante Standort Ziegelstraße in ca. 2,65

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 7	km Luftlinie; in östlicher Richtung gelangt man von dort nach ca. 2,2 km an die Gemarkungsgrenze und damit zum unmittelbar angrenzenden Ortsteil Sprotta-Siedlung (Gemeinde Doberschütz). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt nur ca. 1 km. Der Standort kann somit auch als Scharnier der Stadtstruktur eingeordnet werden. Für das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerks der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche, vorgesehen. Dies spiegelte sich auch in den verschiedenen Stadien der Flächennutzungsplanung der Stadt Eilenburg wider. Diese Industriebrache soll nun wieder revitalisiert werden, um die Lücke zwischen den Stadtteilen zu schließen. Mit der seit 29.9.2017 rechtswirksamen 2. Änderung des FNP wurde die Entwicklung des Standorts zum Sondergebiet Handel bereits vorbereitet. Die Fläche soll zukünftig zur stärkeren Integration der Handelsfunktionen in das Stadtgebiet hinein genutzt werden. Während in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark, der immer als gesonderter, eigenständiger Einzelhandelsstandort betrachtet wurde, initiierte Aktionen ohne Frequenzeffekte für die bestehenden ZVB blieben, ist davon auszugehen, dass am zentraleren Standort Ziegelstraße Initialeffekte für die Innenstadt induziert werden können. Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz sondern eine Ergänzung zur Innenstadt dar, da es derzeit kein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe in Form eines Verbrauchermarktes) in der Innenstadt gibt. Am Standort Ziegelstraße wird es aufgrund der Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auch künftig keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben. Dadurch steigt das Kopplungspotenzial zwischen Innenstadt und Ziegelstraße und es kann von einem signifikanten Kundenaustausch ausgegangen werden. Das Vorhaben an der Ziegelstraße wird aufgrund seiner Anziehungskraft auch der Innenstadt Kunden zuführen, die heute nicht in der Innenstadt einkaufen. Die Ansiedlung eines vergleichbaren Markts innerhalb der Innenstadt bzw. der ZVB ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich. Dem Aspekt der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung soll damit der Vorrang gegeben werden. Die städtebauliche Funktionsverlagerung an die Verbindungsachse Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost und

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 7	die damit geschaffene gute Erreichbarkeit, insbesondere auch über den ÖPNV (beidseitig der Ziegelstraße befinden sich Bushaltestellen) aus allen Stadtteilen bietet Chancen einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher peripher gelegener Versorgungsfunktionen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass sich der Standort Ziegelstraße auf der Fahrstrecke aller Buslinien befindet. Des Weiteren sind beidseitig der K 7442 Radwege vorhanden, über die der Standort ebenfalls erreicht werden kann. Schlägt man einen 1.000 m-Radius um den Standort, so erreicht man ein Gebiet, in dem rd. 3.700 Menschen leben, so dass auch ein gewisses fußläufiges Einwohnerpotenzial angesprochen werden kann. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des VEP Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark" wurde weder eine Analyse der Einzelhandelssituation noch ein Standortvergleich vorgenommen bzw. nach Alternativlösungen gesucht, weil es innerhalb der Stadt Eilenburg auch keinen vergleichbaren unbebauten Standort gab. Der peripher gelegene Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark befindet sich in einer Entfernung zum Stadtzentrum von mehr als 3,0 km Luftlinie. Der Standort liegt südöstlich von Eilenburg-Ost, abgeschnitten durch Eisenbahnlinien und die B 87. Südlich angrenzend befinden sich in nächster Nähe die Kleingartenanlagen „Zur Erholung" und „Am Grünen Fink". Es gibt zwar eine Verbindung in Form einer Unterführung von nördlich von Bahn und B 87 gelegenen Gebieten, diese ist für Fußgänger jedoch nur eingeschränkt attraktiv. Der Einzelhandelsstandort Schondorfer Mark war in der Vergangenheit durchaus ein regional ausstrahlender Einzelhandelsstandort mit mittelzentraler Bedeutung und übernahm wichtige Versorgungsaufgaben der eigenen Bevölkerung und des zugewiesenen Mittelbereichs, der im Wesentlichen das Einzugsgebiet des Eilenburger Einzelhandels darstellt. Er war allerdings nur untergeordnet Nahversorgungsstandort für die unmittelbar umgebenden Wohnnutzungen, er diente generell der autoorientierten großräumigen Versorgung. Auch künftig würde der Standort keine Nahversorgungsfunktion haben. Dagegen sprechen zum einen die randstädtische Lage sowie zum anderen die deutlich über einen Nahversorgungsauftrag hinausgehende Versorgungsfunktion eines SB-Warenhauses. Außerdem erfuhr der Standort mit dem Bau der Ortsumgehung für die B 87 einen erheblichen Attraktivitätsverlust, da damit die direkte Anbindung an

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 7	eine Bundesstraße verloren ging. Die Erschließung erfolgt seitdem über eine extra für den Markt neu angelegte Zufahrtsstraße, die erst nach Passieren von zwei Ampelanlagen erreichbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich u.a. auch aufgrund der genannten erheblichen Standortnachteile seit der Schließung von Marktkauf im August 2014 bisher kein Nachfolger des SB-Warenhauses gefunden hat. Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist außerdem mit den Zielsetzungen des EHK kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark" entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung. Zum Thema **Beeinträchtigungsverbot**: (Siehe Stellungnahme zu Punkt 3) Ergänzend dazu noch folgende Bemerkungen: Trotz einer möglichen Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich rd. 8,5 % im Einzugsgebiet des Standortes Ziegelstraße ist nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der NVZen Grenzstraße und Puschkinstraße auszugehen. Durch den neuen NORMA-Markt in der Puschkinstraße im Jahr 2015 wurde das NVZ stabilisiert. Der geplante EDEKA-Verbrauchermarkt und das discountorientierte NVZ stehen in keinem unmittelbaren Wettbewerb. Direkte Wettbewerbsbeziehungen werden zwischen dem NVZen Grenzstraße (REWE) und EDEKA bestehen. Allerdings wird mit der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes (BP Nr. 45 „SOH Grenzstraße") auch der Standort stärker wahrgenommen. Die derzeit bestehende Marktbeherrschung wird verloren gehen, aber eine Betriebsgefährdung wird ausgeschlossen. Da es in der Innenstadt keinen mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter gibt, fallen die Wirkungen hier deutlich geringer aus und lassen keine städtebaulich relevanten negativen Folgewirkungen auf dessen Funktionsfähigkeit erwarten. Für die NVLen im Eilenburger Stadtgebiet ist mit unterschiedlich hohen Auswirkungen zu rechnen. Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der ZVB sind prinzipiell auszuschließen. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe, die für die Nahversorgung und/oder die Funktionsfähigkeit der ZVB

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 7	von maßgeblicher Bedeutung sind, ist hier nicht zu erwarten. Das Vorhaben trägt im Gegenteil dazu bei, die Nahversorgung in Eilenburg sowohl quantitativ als auch qualitativ aufzuwerten. In den Stadtteilen Berg, Mitte und Ost ist prinzipiell eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben festzustellen. In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, dörflich geprägten Ortschaften der Stadt sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Auch im übrigen Mittelbereich sind deutlich weniger Nahversorgungsangebote vorzufinden. Der Standort an der Ziegelstraße ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen und kann somit diese Versorgungsaufgaben übernehmen. Zum bundesdeutschen Durchschnitt besteht in Eilenburg außerdem eine deutliche Schieflage der Angebotsstrukturen zu Gunsten der Lebensmitteldiscounter. Es gibt zurzeit keinen Lebensmittelbetrieb mit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche. Beiden Defiziten kann an diesem Standort entgegengewirkt werden. Mit der Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark fand ein Rückgang der Nachfrageorientierung auf den Standort Eilenburg statt. Es gibt bis heute keine Nachnutzung für das SB-Warenhaus. Das Vorhaben Ziegelstraße trägt dazu bei, diese Nachfrageabflüsse ein Stück weit wieder zurückzuholen, ohne die bestehenden Versorgungsstrukturen mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Umland ist bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von etwa 8 % ebenfalls nicht zu erwarten. Schon heute erfüllen die ergänzenden Nahversorgungsangebote im Umland keine vollwertige Nahversorgungsfunktion, was angesichts fehlender zentralörtlicher Versorgungsfunktionen auch nicht vorgesehen ist. Die Lebensmittelgeschäfte im Umland übernehmen eher Ergänzungsfunktionen, die sich aus der räumlichen Nähe zum jeweiligen Wohnort ableiten und durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt werden. Zwar werden die Umsatzrückgänge spürbar sein, die Größenordnung lässt allerdings nicht darauf schließen, dass es zu vorhabeninduzierten Betriebsschließungen kommen wird. Eher stellt sich hier die Frage, inwieweit kleinflächige Lebensmittelanbieter zukunftsfähig sind, da sie der Erwartungshaltung der Konsumenten nur noch bedingt entsprechen können.

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 3 Punkt 7	Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Da sich auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wiederbelebung abzeichnet, wurde der Standort Ziegelstraße ausgewiesen, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben an der Ziegelstraße damit gerecht. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
8. Wie einleitend oben dargelegt, beabsichtigt die Stadt Eilenburg mit dem Vorhabenstandort ein „näher Zusammenbringen" der Stadtteile Mitte und Ost, obgleich nicht mit Wohnbebauung, sondern Gewerbeflächen besetzt. Allein mit dieser, der Begründung zum BP Nr. 42 (Pkt. 3) - entnommenen Aussage, widerlegt die Stadt Eilenburg selbst, dass es sich hier um einen integrierten Standort handelt. Aus diesem Grunde ist der Vorhabenstandort aus landesplanerischer Sicht nicht integriert und damit unzulässig.	Rein formal wird die Planung dem Integrationsgebot nicht gerecht, da der Standort keinem ZVB zugewiesen ist. Die Planung trägt aber der besonderen stadtstrukturellen Ausgangslage Eilenburgs Rechnung, die durch die Teilung des Kernstadtgebiets infolge der naturräumlichen Barriere von Mulde und Mühlgraben geprägt ist. Der Planstandort liegt in der geografischen Mitte der Stadt und ist somit von allen Stadtteilen aus gut erreichbar. Dies spart Zeit- und Wegekosten und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtplanung. (ausführlich siehe auch B 3 Punkt 7) → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9. Aus vorstehenden Gründen und Darlegungen ist die Planung auch aus landesplanerischen Gesichtspunkten unzulässig, seine Notwendigkeit nicht belegt und sie gefährdet bei Fortführung den ZVB und die Existenz mindestens der Nahversorgungslage Gabelweg. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde nicht schlüssig nachgewiesen und wird auch nicht nachweisbar sein. Die Planung des Vorhabens ist insofern nunmehr einzustellen.	Das Vorhaben dient der Etablierung eines zentral im Stadtgebiet verorteten Versorgungsstandorts, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet sowie für den Eilenburg zugewiesenen Verflechtungsbereich übernehmen soll. Die Planung sieht die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarktes (> 1.500 m² VK) vor, den es aktuell in Eilenburg nicht gibt, der aber zur adäquaten Ausübung der mittelzentralen Versorgungsfunktion notwendig ist. Das Vorhaben dient dabei auch der regionalen Kundenbindung, die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondofer Mark verloren gegangen ist. Unter der Maßgabe, dass der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird, ist das Vorhaben nachweislich als verträglich einzustufen – dem Beeinträchtigungsverbot wird damit ebenfalls entsprochen. Das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	ermittelt und bewertet die prospektiven Auswirkungen des Vorhabens methodisch einwandfrei und fachlich fundiert. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
B 4 Immobilienverwaltungs GmbH Ralf Pietsch (Eigentümer der Immobilie des Supermarktes Nah&Frisch (B 3)) vom 10.01.2019 **→ Die Stellungnahmen von B 3und B 4 haben den gleichen Wortlaut.**	Damit sind auch die Stellungnahmen der Verwaltung identisch.
B 5 Bürger (Personengesellschaften) vom 11.01.2019 Widerspruch und Einwände gegen BP-Entwurf: 1. Parallel zur Aufstellung des BPs soll auch der Standort Ziegelstraße 10 und 11 neu geordnet werden. Bisherige Bestrebungen des Eigentümers, einen Drogeriemarkt, Möbelhandel oder Tankstelle zu etablieren, wurden abgelehnt, weil der Standort Schondorfer Mark favorisiert wurde. Es wird weiterhin der Bau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² hinter den Gebäuden der Ziegelstraße 10/11 angestrebt. Da der Lidl-Markt bereits die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m² ausschöpft, sollte auch für das eigene Grundstück eine entsprechende Festsetzung gelten, um den o.g. Markt umsetzen zu können.	Die Grundstücke der Ziegelstraße 3, 10 und 11 befinden sich innerhalb des BPs Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm" (GE/GI ECW). Die Grundstücke Ziegelstraße 10 und 11 liegen innerhalb des Sondergebiets Handel, in dem bereits der Lebensmitteldiscounter Lidl ansässig ist. Für das Sondergebiet Handel ist abschließend geregelt, dass Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerkes und/oder Getränkefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² zulässig ist. Die Fläche hinter den Wohngebäuden bietet prinzipiell keinen Platz für einen zusätzlichen Markt. Diese Größenordnung wurde abschließend im Rahmen des EHK 2015 geprüft. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung ist an diesem Standort derzeit nicht vorgesehen. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Wenn der BP Nr. 42 ohne o.g. Anpassung des BPs Nr. 21 erfolgt, wird gegen raumordnerische Belange, das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) verstoßen und für die Wohngebäude sind unzulässige/unzumutbare Immissionseinwirkungen zu erwarten. Es bestehen Mängel an der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und des Abwägungsgebots, Verstoß gegen Beeinträchtigungsverbot. Bestehende Betriebe oder Eigentümer angrenzender Grundstücke werden in unverhältnismäßiger Weise beeinträchtigt. Verstoß gegen Landesentwicklungsplan, da Nahversorger gefährdet werden.	Raumordnerische Belange: Die relevanten Ziele der Raumordnung Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot wurden im Rahmen des Fachgutachtens von DLP geprüft. Unter der Maßgabe, dass der Standort Schondorfer Mark keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird, wird auch dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Grundversorgung ist nicht zu erwarten (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu B 3 Punkte 3 und 7) Immissionsschutz: Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für die Wohngebäude zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	der Aufstellung des B-Plans durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen verwiesen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
3. Es liegt mit dem BP Nr. 42 ein Verstoß gegen das Gebot des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze gegenüber den Eigentümern Ziegelstraße 10 und 11 vor. Der Bedarf an Einzelhandelsfläche wäre auf den Grundstücken des Lidl (durch eine Erweiterung des Lidl)und Schaffung von Einzelhandelsfläche auf den Grundstücken Ziegelstraße 3, 10 und 11 vollends gedeckt.	Innerhalb des im BPs Nr. 21 GE/GI ECW festgesetzten Sondergebiets Handel ist ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerkes und/oder Getränkefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² zulässig. Diese Größenordnung wurde abschließend im Rahmen des EHK 2015 geprüft. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung ist an diesem Standort derzeit nicht vorgesehen. Auf dem Grundstück Ziegelstraße 3 (eingeschränktes GE) ist Einzelhandel entsprechend BP Nr. 21 ausgeschlossen. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
4. Zweifel an der Funktionalität der geplanten Verkehrsanbindung in Form des Kreisverkehrs. In Verbindung mit der 100 m entfenrten Ampelanlage in Richtung Lidl wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Rückstau sowohl im Bereich des Grundstückes Ziegelstraße 3 und vor den Wohnhäusern Ziegelstraße 10 und 11 kommen. Dem Rückstau kann auch durch Umprogrammierung der Ampel entgegengewirkt werden. Eine Ausweichmöglichkeit für Fahrzeuge mit Sondersignal bei einer Staubildung ist nicht vorhanden. Weder Lidl noch die Eigentümer der Ziegelstraße 3 sind hinsichtlich einer Kreisellösung eingebunden worden. Generell wir eine Abstimmung mit den Eigentümern der Grundstücke Ziegelstraße 3, 10 und 11 vermisst.	Für die Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort wurden parallel zum Planverfahren mehrere Varianten zur Anbindung untersucht. Als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten. Die Sicherheit des Schulweges ist gegeben. Die Flurstücke 1/54 der Flur 48, Gemarkung Eilenburg (Lidl Dienstleistungs

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	GmbH & Co. KG) und 1/8 der Flur 48, Gemarkung Eilenburg sollen zukünftig eine öffentliche Anbindung an den Kreisverkehr erhalten. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des BPs Nr. 21, der dazu geändert werden muss. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Durch Verkehrszunahme werden erhöhte Emissionen und Immissionen für betroffene Mieter der Ziegelstraße 10 und 11 befürchtet.	Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen verwiesen (Anlage 3 zur Begründung zum BP). In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) wurden die durch die Planung zu erwartenden relevanten Emissionen sowie die zu betrachtenden Immissionsorte ermittelt und untersucht. Im Ergebnis der zwei vorliegenden schallschutztechnischen Prognosen , die die Untersuchungen der Auswirkungen des BPs sowie des Ausbaus des Knotenpunktes/Zufahrt ins Plangebiet mit einem Kreisverkehr zum Inhalt hatten, sind unter Einhaltung von im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Das Plangebiet ist als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen und darf deshalb nicht bebaut werden.	Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz(HWS); im in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 liegt das Gebiet zum überwiegenden Teil innerhalb des Vorbehaltsgebiets HWS (Risikobereich). Lediglich ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des BP-Gebietes befindet sich innerhalb des Vorranggebietes HWS (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist somit zulässig. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
7. Da Rewe für die ehemalige Marktkaufimmobilie einen 10-jährigen Mietvertrag unterschrieben hat, besteht kein Bedarf für einen weiteren großen (Edeka) Markt in Eilenburg.	Die Unterzeichnung eines Mietvertrages ist eine rein privatrechtliche Angelegenheit, die Aufstellung des BPs Nr. 42 ein öffentlich-rechtlicher Vorgang. Im Rahmen des Bestandsschutzes kann am Standort Schondorfer Mark entsprechend des bestehenden VEP eine Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus erfolgen. Ziel der Planung ist es jedoch, einen Versorgungsstandort mittelzentraler

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 5 Punkt 7	Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von allen Stadtteilen gut erreichbar ist. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde und verkehrstechnisch so gut zu erreichen ist. Im Gutachten von DLP wurden verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht. U.a. wurde auch eine Wirkungsprognose für den Fall erstellt, dass neben dem Planvorhaben an der Ziegelstraße auch der Standort Schondorfer Mark wieder durch einen Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus reaktiviert wird. Für dieses Szenario haben DLP ermittelt, dass die damit verbundenen Umsatzumverteilungswirkungen negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der ZVB und die Nahversorgung nach sich ziehen würden und damit als nicht mehr verträglich zu bewerten sind. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße ließe sich also nur dann verträglich umsetzen, wenn eine Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark durch einen vergleichbaren Anbieter (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus) unterbleibt. Die Stadt hält an der perspektivischen Entwicklung des Standortes Ziegelstraße fest, da es aus der Marktperspektive eher sehr unwahrscheinlich ist, dass sich an beiden Standorten große Verbrauchermärkte ansiedeln werden. Das Marktpotenzial ist nicht groß genug für zwei große Verbrauchermärkte in Eilenburg, zumal es mit Rewe auch bereits einen Verbrauchermarkt in Eilenburg gibt. Um diese zukunftsorientierte Entwicklung auch baurechtlich abzusichern, wurden bereits der FNP geändert, die Aufhebung des VEP Nr. 5 sowie die Aufstellung eines BPs für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark eingeleitet. Mit der Überplanung des Standorts Schondorfer Mark wird sich dann definitiv nur ein Verbrauchermarkt in Eilenburg neu ansiedeln können. Für dieses Szenario kann eine Beeinträchtigung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
B 6 Bürger vom 05.06.2018 1. Befürchtung, dass mit dem Standort Ziegelstraße mehr Verkehr in die gesamte Stadt verlagert wird. Nicht nur die Verkehrsführung an der Ziegelstraße ist unklar, auch das angrenzende Stadtgebiet, wie Torgauer Straße und die Schulwege Richtung Eilenburg-Ost werden mit mehr Verkehr belastet. Z.B. wird sich die Situation für linksabbiegende Verkehrsteilnehmer am Kreuzungsbereich Muldenbrücke/Samuelisdamm/Torgauer Straße zu Hauptverkehrszeiten und bei Umleitungen schwieriger gestalten. Es ist dafür keine Lösung angezeigt.	Für die Zufahrt zum Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen von bereits bestehenden Zufahrten und Knotenpunkten auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen sind prinzipiell nicht zu erwarten. Auch die Sicherheit des Schulweges ist gegeben. Am Kreuzungsbereich Muldenbrücke/Samuelisdamm/ Torgauer Straße wird sich für die linksabbiegenden Fahrzeuge die jeweils entsprechende aktuelle Verkehrssituation einstellen, die allerdings auch nicht kritisch zu betrachten ist. Dieser Verkehrslösung wurde mit dem Straßenbaulastträger beim LRA NOS zugestimmt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Als Anwohnerin werden durch Öffnungszeiten bis 22 Uhr und Anlieferzeiten in den Morgenstunden mehr Lärmbelastungen zuzüglich zu den bereits vorhandenen aus Zug- und Luftverkehr befürchtet. Die Angaben und Untersuchungen zum Immissionsschutz sind nur einseitig, nur auf umgebende Gewerbeobjekte an der Ziegelstraße bezogen. Warum wurden die Untersuchungen nicht auf die in beiden Richtungen angrenzenden Wohngebiete ausgeweitet? Schalltechnische und raumordnerische Untersuchungen sollen im Sinne der Anwohner und nicht im Sinne der benachbarten Gewerbe gemacht werden. Schalldämpfende… Grünflächen und Bäume müssen dem Projekt weichen.	Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des BPs durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum BP)verwiesen. Die zu betrachtenden Immissionsorte (siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu T 1.3.2 Punkt 2) wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim LRA NOS abgestimmt. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass Grünflächen und Bäume im immissionsschutzrechtlichen Sinn keine schalldämmenden Wirkungen entfalten. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
3. Mit der Bebauung und Versiegelung von 4,78 ha renaturierter Landschaft, die sich außerdem im Hochwasserrisikogebiet befindet, wird der Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Bäumen und damit auch das Landschaftsbild zerstört. Wie erfolgen Ausgleichspflanzungen, wie sehen Artenschutzmaßnahmen aus?	Die Brachfläche des ehemaligen Kraftwerks wurde nicht, wie die Flächen des ehemaligen Wasserwerks oder des Kohlebunkers, renaturiert. Die für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA NOS durchgeführt. Besonderes Augenmerk galt dem Artenschutz (Zauneidechsen und Fledermäuse). Entsprechende Maßnahmen (M 1, M 3 und M 4) wurden im BP festgesetzt. Die Hinweise wurden somit in für den BP ausreichender Form berücksichtigt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Vorhandensein von Wald so spät erkannt wurde und jetzt beseitigt werden muss, obwohl die Planung Edeka/Baumarkt bereits seit längerer Zeit besteht. Sind 4 ha Fläche für die Errichtung der neuen Märkte nicht ausreichend?	Die Aufstellung eines BPs ist ein Prozess, in dessen Verlauf ständig neue Erkenntnisse gewonnen werden können. Die Tatsache, dass sich am Standort Wald befindet, wurde durch die Untere Forstbehörde erst mit der Stellungnahme des Landratsamtes vom 22.05.2018 mitgeteilt. Entsprechend der Festsetzungen des BPs werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 3,3 ha großes Sondergebiet Handel geschaffen, in dem 3.500 m² Verkaufsfläche für einen großen Lebensmittelverbrauchermarkt sowie 7.000 m² Verkaufsfläche für einen Bau- und Gartenfachmarkt zuzüglich Stellflächen vorgehalten werden, so dass insgesamt 3,3 ha als Sondergebietsflächen festgesetzt sind Das Gesamtgebiet ist ca. 4,8 ha groß. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Hochwasserschutz ist nicht erkennbar, wenn statt Schaffung von Freiräumen an Flüssen für Hochwassersituationen renaturierte Flächen neu versiegelt werden.	Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen bei vorliegender Planung berücksichtigt. Um künftig Schaden von der Neubebauung abzuwenden, sind entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung enthalten (hochwasserangepasstes Bauen). Es wurde bereits in der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3 darauf hingewiesen, dass es sich um eine Industriebrache und nicht um eine renaturierte Fläche handelt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) formal neu verlegt werden, damit eine Anpassung an die Bauleitplanung	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
erfolgen kann. Damit werden die Probleme bezüglich Hochwasser und Naturschutz nicht gelöst.	Das Plangebiet der historischen Gewerbefläche befindet sich prinzipiell außerhalb des LSG „Mittlere Mulde. Die derzeitigen Grenzen stammen noch aus DDR-Recht; es gibt derzeit noch keine Neufestsetzung. Im Zuge der seit längerem laufenden Prozesses zur Neufestlegung der Grenzen durch die Untere Naturschutzbehörde beim LRA NOS sollen in Abstimmung mit der Behörde die örtlichen Gegebenheiten, also dann auch der BP, berücksichtigt werden. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B 7 Rewe Markt GmbH (vertreten durch Baumeister Rechtsanwälte) vom 18.01.2019 1. Der BP-Entwurf liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zurzeit in der Zeit vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 öffentlich aus. Es ist irreführend, dass in der Begründung zum BP unter Punkt 2 zum Verfahren darauf hingewiesen wird, dass die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.06. bis 18.07.2016 stattgefunden habe. Bereits mit Stellungnahme vom 06.06.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die bisher durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen formell mangelhaft waren, so dass die derzeit durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung in formaler Hinsicht die erste Beteiligung zum B-Plan-Verfahren ist.	Es ist richtig, dass die öffentliche Auslegung vom 03.12.18 bis 21.01.19 die für das B-Plan-Verfahren formal erste Öffentlichkeitsbeteiligung ist. In der Begründung zum BP werden rein informativ alle bisherigen Aktionen des seit 2015 laufenden Verfahrens aufgelistet, um die Entwicklung der Planung nachvollziehen zu können. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Einwendungen vom 15.07.2016 und 06.06.2018 gegen die anstehende Bauleitplanung werden ausdrücklich aufrechterhalten und bekräftigt wie folgt: Nach § 3 Abs. 2 S. 2 1. Halbsatz BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. Diesen Anforderungen wurde nicht genügt.	Die Inhalte der Stellungnahmen vom 15.07.2016 und 06.06.2018 wurden teilweise bereits im Lauf des Verfahrens berücksichtigt (Hinweise zu formellen Mängeln wie Erfordernis der Veröffentlichung von Unterlagen im Internet) bzw. sind in die aktuelle Stellungnahme vom 18.01.2019 eingeflossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 am 23.11.2018. Die öffentliche Auslegung begann am 03.12.2018. Die Wochenfrist wurde somit eingehalten. **→ Dem Einwand wird somit nicht entsprochen.**
3. Die Angaben in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage zu den Arten umweltbezogener Informationen, die verfügbar sind, sind nicht ausreichend. In der Bekanntmachung werden zunächst als umweltbezogenen Informationen verschiedene Gutachten und Stellungnahmen benannt, ohne dass diese	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
inhaltlich näher qualifiziert werden. Insbesondere wird kein Bezug zu den relevanten Stellungnahmen dargestellt. Im Anschluss an die wahllose Quellenwiedergabe werden schutzgutbezogen einzelne Quellen inhaltlich wiedergegeben, ohne dass diese Wiedergabe einen Anspruch auf Vollständigkeit besitzt. Insbesondere fällt auf, dass bei den Angaben zum Immissionsschutz als Quelle die Schallimmissionsprognose zum BP nicht direkt mit angegeben wird. Außerdem wird nicht differenziert zwischen den einzelnen Lärmarten (z.B. Verkehrs- und Gewerbelärm). Das Gesetz verlangt nicht nur, die in den Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Der Begriff „Arten umweltbezogener Informationen" erfordert darüber hinaus auch die zu den Themen vorhandenen Dokumente näher zu beschreiben, also zu den jeweils schlagwortartig angegebenen Umweltthemen darzulegen, ob dazu Sachverständigengutachten, Behördenstellungnahmen, Stellungnahmen eines sonstigen Trägers öffentlicher Belange oder etwa Stellungnahmen Privater vorliegen. *(Vgl OVG NRW, Urteil vom 15.11.2018, -7 D 29/16 NE-, Urteilsab-druck Seite 23 sowie OVG NRW, Urteil vom 30.05.2018, -7 D 49/16.NE -, BauR 2018, 1365).* Zu den schlagwortartig gegliederten Umweltthemen muss jeweils zusätzlich angegeben werden, welche Art von Informationsquelle vorliegt… *(Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12 -, BauR 2013, 1803)* Letztlich ist hinsichtlich der Offenlagebekanntmachung festzustellen, dass in dieser auch nicht etwa die Arten der umweltbezogenen Informationen, die verfügbar sind, wiedergegeben werden, sondern bereits eine Bewertung im Hinblick auf die Bauleitplanung vorgenommen wird, soweit die umweltbezogenen Informationen überhaupt wiedergegeben werden. → Die öffentliche Bekanntmachung genügt nach wie vor nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB, so dass das Verfahren weiterhin formell mangelhaft ist. Ein auf dieser Basis gefasster Satzungsbeschluss würde zu einem unwirksamen B-Plan führen.	Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen in der öffentlichen Bekanntmachung erfolgte, wie im BauGB bzw. entsprechenden Rechtsprechungen vorgegeben, nach Themenblöcken. Im Bekanntmachungstext sind neben dem Umweltbericht die beiden zum BP erstellten Schallimmissionsprognosen benannt. Unter dem Themenblock „Angaben zum Immissionsschutz" ist eindeutig ersichtlich, dass immissionsschutzrechtliche Untersuchungen zum BP sowie zum geplanten Kreisverkehr vorgenommen wurden. Den Themenblöcken ist außerdem jeweils die Quelle der Informationen zu entnehmen (Umweltbericht, Stellungnahmen von Bürgern bzw. Behörden). Eine Bewertung im Hinblick auf die Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Es ist somit kein Defizit hinsichtlich der Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB erkennbar. Den in den genannten Urteilen angeführten Entscheidungsgründen hinsichtlich einer § 3 Abs. 2 BauGB konformen öffentlichen Bekanntmachung wurde entsprochen. **→ Dem Einwand wird somit nicht entsprochen.**
4. Der BP ist städtebaulich nicht erforderlich. Es fehlt die städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Anknüpfend an die Schreiben vom 15.07.2016 und 06.06.2018 wird nochmals	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
hervorgehoben, dass rein fiskalisches Interesse an der Vermarktung des Baugrundstücks die Bauleitplanung fehlleitet. Bei Nichtvermarktung muss die Stadt offenbar Kredite zur Haushaltskonsolidierung aufnehmen. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass es auch unter haushaltrechtlichen und nicht zuletzt beihilfenrechtlichen Gesichtspunkten erheblichen Bedenken unterliegen dürfte, ein städtisches Grundstück ohne fehlerfreie Vergabe an einen Investor zu veräußern. Ein Verkauf städtischen Grundbesitzes muss zwingend insbesondere den beihilfenrechtlichen Anforderungen genügen, um nicht von vornherein unwirksam bzw. nichtig zu sein. Wir behalten uns vor, diese Aspekte noch weitergehend zu hinterfragen und die Kommunalaufsicht zu informieren. Der vorgenannte rein fiskalische Gesichtspunkt ist in jedem Fall nicht geeignet, eine Bauleitplanung mit dem Ziel einer Einzelhandelsansiedlung an dem autoaffinen peripheren Standort außerhalb eines ZVB zu rechtfertigen. Es kann nicht darüber hinweggetäuscht werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben letztlich dazu führt, dass die Stadt funktionierende Einzelhandelslagen in den ZVB grundsätzlich in Frage stellt.	Mit der Aufstellung des BPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich nach der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark wieder ein großflächiger Verbrauchermarkt in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage ansiedeln kann, um die in den letzten Jahren deutlich rückläufige örtliche und überörtliche Kundenbindung auszubauen und damit der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Ziel der Planung ist allerdings kein weiterer quantitativer Ausbau des Verkaufsflächenangebots. Der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben der Stadt Eilenburg die Gemeinden Doberschütz, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Düben (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch). Bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich lassen sich durchaus noch Ausbaupotenziale identifizieren (die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Verflechtungsbereich liegt bei rd. 480 m² je Tausend Einwohner und damit unter dem Bundesschnitt von aktuell rd. 540 m² je Tausend Einwohner). Qualitativ betrachtet ist festzustellen, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe, Grenzstraße). Dieser Markt befindet sich allerdings in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlt bislang im Stadtgebiet. Daher ist die regionale Kundenbindung Eilenburgs seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark auch deutlich zurückgegangen, was auch im EHK 2015 feststellt wurde. Es ist daher beabsichtigt, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen durch die Neuausweisung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel an der Ziegelstraße zu stärken. Nach dem Funktionsverlust des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark" wird eine Funktionsverlagerung mit besserer stadtstruktureller Einbindung angestrebt, wie es bereits im EHK 2015 verankert ist. Mit dieser Funktionsverlagerung des mittelzentral bedeutsamen Einzelhandelsstandortes wird nicht zuletzt erreicht, dass mit der Etablierung

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 7 Punkt 4	eines großen Verbrauchermarktes gegenüber dem bisherigen SB-Warenhaus eine deutliche Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente einhergeht. Es bleibt festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung in Eilenburg aktuell zwar weitgehend gesichert ist, die Nahversorgungsstruktur aber eine qualitative Lücke hinsichtlich eines großen Verbrauchermarkts (> 1.500 m² VK) aufweist. Zudem wird Eilenburg aufgrund des Fehlens eines großen Verbrauchermarkts seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht. Damit ist die städtebauliche Notwendigkeit deutlich herausgestellt. Die Vermarktung des Grundstückes erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung. Auf der Basis des EHK, der 2. Änderung des FNP sowie entsprechend der Erkenntnisse des Fachgutachtens DLP wird zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung ein Angebots-BP erstellt, der den planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort bildet. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
5. Es ist städtebaulich verfehlt und nicht abwägungsfrei möglich, an dem peripheren und vor allem autoaffinen Standort Ziegelstraße vorrangig zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, obwohl ausweislich der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2015 vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerung mit bestenfalls stagnierender Nachfrage eine Zergliederung in einzelne Einzelhandelslagen vermieden werden soll. Das EHK empfiehlt die Erhaltung und Entwicklung der ZVB Hauptzentrum sowie die NVZ Puschkinstraße und Grenzstraße. Vorliegende Bauleitplanung konterkariert diese Absichten. Insofern ist es nicht abwägungsfehlerfrei möglich, neben dem bestehenden Sondergebiet „Schondorfer Mark", für das Baurecht fortbesteht, den neuen Ergänzungsstandort an der Ziegelstraße zu entwickeln.	Der Planstandort liegt nicht peripher, sondern befindet sich in der geografischen Mitte und ist von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Das EHK entstammt dem Jahr 2015. Bis 2014 waren die Einwohnerzahlen Eilenburgs rückläufig. Seitdem steigt die Einwohnerzahl und damit auch das Nachfragepotenzial wieder an. Zuletzt auch sehr deutlich von 2016 auf 2017 um 270 Personen, was einem Wachstum von rd. 1,7 % entspricht. Dazu trägt auch die groß angelegte Wohnstandort-Kampagne „Lieblingsstadt Eilenburg – das Beste an Leipzig" bei. Die Stadt hat kürzlich zudem die Erschließung des neuen Wohngebietes Am Grünen Fink abgeschlossen, neue Wohngebiet sind in der Planung. Künftig kann also von steigenden Einwohnerzahlen und wachsender Nachfrage ausgegangen werden, wodurch sich auch zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung ableiten lassen. Als eines der wesentlichen Leitziele des EHK wird auf Seite 43 die stadträumliche Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach dem Prinzip

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 7 Punkt 5	Innenentwicklung vor Außenentwicklung genannt. Explizit wird dazu ausgeführt, dass die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen, bietet. Der Planstandort wird im EHK als Ergänzungsstandort zu den ZVB und den NVL eingestuft. Dieser Ergänzungsstandort soll Versorgungsfunktionen übernehmen, die in den ZVB nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den ZVB zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eilenburg insgesamt und somit zu einer Stärkung der Zentralität beitragen. Die Planung an der Ziegelstraße stellt also eine funktionale Ergänzung und keine Duplizierung des Angebots in den ZVB dar. Im Konzept heißt es, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich) führt. Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort. Daher strebt die Stadt Eilenburg die Funktionsverlagerung der bisher von peripheren Einzelhandelsbetrieben wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet an. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark" entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Ein Widerspruch zwischen den Zielen, einerseits die ZVB zu erhalten und zu entwickeln andererseits den Ergänzungsstandort Ziegelstraße als wichtigen Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen zu etablieren, besteht somit nicht. Die aktuelle Planung entspricht somit den Zielen des EHK und konterkariert diese nicht. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
6. Außerdem erweist sich die dem BP zugrundeliegende Begutachtung den Einzelhandel betreffend als nicht tragfähig. Diesbezüglich wurde die Plausibilitätsprüfung der GMA vom 25.05.2018 zum Einzelhandelsgutachten von DLP vom Januar 2018 bereits überreicht. Im Fazit wurde festgestellt, dass das vorliegende Gutachten von DLP vom Januar 2018 methodische Mängel aufweist. Insbesondere ist die Herangehensweise bei der Umsatzumverteilungsberechnung mangelhaft. So werden ca. 63 % des Vorhabenumsatzes bei der E-Center-Ansiedlung als Kaufkraftrückholung von außerhalb des Einzugsgebiets angesetzt und damit die Umverteilung als Kaufkraftrückholung von außerhalb des Einzugsgebiets angesetzt und damit die Umverteilung innerhalb von Eilenburg rein rechnerisch niedrig gehalten bzw. „unterhalb von 10 %" gedrückt. Da damit das Vorhaben, das hinter dem BP steht, offensichtlich zu weit höheren Umsatzumverteilungen außerhalb des Mittelbereichs von Eilenburg führt, wird dadurch belegt, dass das raumordnerische Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im Sinne einer Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungssystems verletzt werden. Neben dem damit gegebenen Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB wird zugleich belegt, dass eine Bauleitplanung mit derzeitigem Inhalt nicht abwägungsfehlerfrei umsetzbar sein wird. Die Bemühungen zur Rechtfertigung des eigenen Gutachtens durch DLP legen offen, dass die Planung an einem gänzlich ungeeigneten Standort im Stadtgebiet von Eilenburg umgesetzt werden soll. Demgemäß ist festzustellen, dass Einzelhandel im Außenbereich zwischen den Ortsteilen nicht abwägungsfehlerfrei geplant werden kann. Allein der Umstand, dass der Standort Ziegelstraße in der geografischen Mitte der Kernstadt liege, was u.E. bereits falsch ist, weil die Kernstadt von Eilenburg aus zwei Ortsteilen besteht, genügt nicht zur planerischen Rechtfertigung. Zwar kann der Standort Ziegelstraße von allen Stadtteilen aus gut erreicht werden, jedoch ist dafür ein PKW erforderlich. Fußläufig wird diesen Standort grundsätzlich von niemandem frequentiert. Es kann nicht städtebauliches Ziel sein, die Verkehrsfrequenz in Eilenburg durch Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in einem nicht zentralen Bereich zu erhöhen.	Trotz der vergleichsweise hohen Verkaufsflächendichte fließt derzeit ein beträchtlicher Teil der Kaufkraft aus Eilenburg und dem Verflechtungsbereich an umliegende Einzelhandelsstandorte ab, da es aktuell keinen großen Verbrauchermarkt im Stadtgebiet gibt, der die mittelzentrale Versorgungsfunktion Eilenburgs ausfüllt. Die Kaufkraft, die in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark durch das SB-Warenhauses gebunden wurde, ist nicht vollständig auf die Bestandsbetriebe in Eilenburg verteilt worden, da es keinen unmittelbar vergleichbaren Anbieter gibt. Signifikante Kaufkraftabflüsse sind daher die Folge, die mit der Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts nun wieder zurückgeholt werden können. Nach Angaben der BBE im EHK von 2015 ist die Zentralität im Segment Lebensmittel von 158 % in 2005 auf 115 % in 2015 erheblich abgesunken. Nach den aktuellen Zahlen von Dr. Lademann & Partner aus 2017 ist die Zentralität Eilenburgs noch weiter abgesunken auf 103 %. Für eine Stadt mit mittelzentraler Versorgungsfunktion in einem ländlich geprägten Umfeld ist dieser Wert deutlich ausbaufähig und ein Zeichen dafür, dass Eilenburg weder seine mittelzentrale Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Umlandansprache als auch im Hinblick auf die Kaufkraftbindung der eigenen Stadtbevölkerung ausfüllen kann, da es an mittelzentrentypischen Versorgungseinrichtungen fehlt. Daher gehen die Gutachter auch davon aus, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen resultiert, die innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungswirksam sind. Der vom Einwender genannte Wert in Höhe von 63 % Rückholung von Kaufkraftabflüssen bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet ist nicht richtig. Für den an der Ziegelstraße geplanten Verbrauchermarkt gehen die Gutachter von einem Anteil in Höhe von 50 % des Gesamtumsatzes aus, der aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen resultiert (siehe Tab. 29: Kompensationseffekte aus Rückholung von Kaufkraftabflüssen = rd. 6,5 Mio. € / siehe Tab. 17 Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf = 12,9 Mio. €). Dem liegt die gutachterliche Annahme zu Grunde, dass die Kaufkraftbindung in Eilenburg von aktuell 78 % auf künftig 86 % und die Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland von aktuell 38 % auf künftig 47 % gesteigert werden kann. Die Annahmen zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen bewegen sich also in einem angemessen Rahmen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 7 Punkt 6	Abzüglich aller wirkungsmildernden Effekte gehen die Gutachter davon aus, dass rd. 3,5 Mio. € gegen die Bestandsbetriebe in Eilenburg wirken (rd. 3,5 Mio. €). Die BBE kam im Rahmen ihrer überschlägigen Wirkungsanalyse im Rahmen des EHK zu einem Umsatz in Höhe von rd. 3,4 Mio. €, der gegen die Bestandsbetriebe in Eilenburg wirkt. Die Annahmen von DLP sind insofern plausibel und weichen nicht von den Annahmen im EHK ab. Die daraus abzuleitenden Umsatzumverteilungsquoten werden zwar spürbar sein, haben aber keine vorhabeninduzierten Marktaustritte von Betrieben zur Folge, die für die Funktionsfähigkeit der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung von maßgeblicher Bedeutung sind. Für das Umland gehen die Gutachter von Umsatzrückgängen von rd. 1,2 Mio. € aus. Auch hier sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird somit entsprochen. Die rd. 6,5 Mio. € Umsatz, die das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert und außerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, führen ebenfalls nicht zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen. Die nächstgelegenen zentralen Orte Delitzsch, Torgau, Wurzen und Taucha liegen bereits relativ weit entfernt (mindestens 20 Fahrminuten) und weisen ihrerseits leistungsfähige Versorgungsstandorte auf. Die umverteilungsrelevanten Umsätze verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Standorten und fallen betriebsbezogen so gering aus, dass sie kaum die Spürbarkeitsschwelle überschreiten werden. Vorhabenbezogene Betriebsschließungen können daher in jedem Falle ausgeschlossen werden. Keiner dieser zentralen Orte wird in der Ausübung seiner Versorgungsfunktion durch das Vorhaben in Eilenburg beeinträchtigt werden. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die umliegenden zentralen Orte im Gegensatz zu Eilenburg über große Verbrauchermärkte verfügen, die deren zentralörtliche Versorgungsfunktion absichern. Die Mittelzentren Wurzen, Delitzsch und Torgau verfügen über große Kaufland-Verbrauchermärkte. Sogar das Grundzentrum Taucha weist einen Kaufland-Standort auf. Eilenburg hat also gegenüber den umliegenden zentralen Orten einen klaren Nachholbedarf. Nach der Marktanteilsprognose werden rd. 55 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Eilenburg generiert. Rd. 35 % des Vorhabenumsatzes werden mit Umlandkunden erwirtschaftet werden, die zu 83 % aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums stammen. Bezogen auf das gesamte Ein-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 7 Punkt 6	zugsgebiet stammen also rd. 12 % der Kunden nicht aus dem Verflechtungsbereich. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass sich die Streuumsätze in Höhe von 10 % ausschließlich aus Kunden zusammensetzen würden, die außerhalb des Verflechtungsbereichs leben, läge der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs bei maximal rd. 22 %. Tatsächlich wird dieser Umsatzanteil aber noch geringer ausfallen. Denn zum einen schwächen sich die Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben an den Rändern der Zone 2 des Einzugsgebiets ab, so dass der Einwohneranteil nicht mit dem Umsatzanteil gleichgesetzt werden kann. Tatsächlich werden also in der Zone 2 noch mehr als 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich gemacht. Zum anderen erreicht die Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Norden überhaupt nicht den gesamten Verflechtungsbereich. Auch ein Teil der Streuumsätze wird demnach aus dem Verflechtungsbereich stammen. Insgesamt werden als noch weit weniger als 22 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Insofern wird das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten und das Kongruenzgebot eingehalten. Auf die eingereichte Plausibilitätsprüfung des Einzelhandelsgutachtens von DLP vom Januar 2018 für den Standort Eilenburg der GMA vom 25.05.2018 wird gesondert eingegangen (Anlage 2 zum Abwägungsprotokoll). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
7. Es ist hervorzuheben, dass mit der Planung Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, auf denen bis 2006 zwar noch Industrieanlagen, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurden, standen. Heute zählen diese Flächen unstreitig zum planungsrechtlichen Außenbereich. Damit ist die Aussage im Umweltbericht verfehlt, dass das Plangebiet innerhalb des bebauten Stadtgebiets liegt. Außerdem ist es verfehlt, die Planung damit zu rechtfertigen, dass Innen- vor Außenentwicklung praktiziert werde. Es wird ein Außenbereich gemäß § 35 BauGB überplant. Die Aussage im Umweltbericht ist verfehlt, dass die Flächen im Plangebiet zwischenzeitlich nicht dem Naturhaushalt zugeführt wurden. Die seit 2006 brachliegenden Rückbauflächen des ehemaligen Industriegeländes wurden keiner	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Nachnutzung zugeführt und wurden zwischenzeitlich von der und für die Natur zurückgewonnen. Damit ist es auch falsch, wenn im Kapitel 8.3 des Umweltberichts zur Ausgleichsbilanz festgestellt wird, dass eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen über die Fläche nicht erforderlich sind, weil der Flächenverlust eine wieder zur Bebauung vorgesehene Konversionsfläche betrifft und daher keinen Eingriffstatbestand darstellt. Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nur dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beides ist hier nicht der Fall.	Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen des ehemaligen Chemiewerkes ECW südlich der Ziegelstraße. Die Flächen wurden als Industriestandort, vor allem für Nebenanlagen des Chemiewerkes genutzt, so unter anderem für Kraftwerk, Bürogebäude, Logistikflächen mit Bahnanschluss, Ziegelei oder auch Wohnheime. Ab 1990 begannen Abbruchmaßnahmen auf der Fläche, die letztendlich zum Rückbau nahezu aller oberirdischen Gebäude und Anlagen bis zum Jahr 2006 führten. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 42 wird somit eine ehemalige Industriebrache (Konversionsfläche) im Außenbereich einer Nachnutzung zugeführt. Erklärtes Ziel der Stadt Eilenburg war es seit jeher, dass dieser Standort einer Nachnutzung zugeführt wird; entsprechend der Darstellung im FNP der Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2009 zunächst als Mischgebiet, mit der 2. Änderung des FNP nun als Sondergebiet Handel. Durch die Inanspruchnahme von Konversionsflächen wird dem Grundsatz der Vermeidung von Umweltschäden Rechnung getragen. Aufgrund der geplanten Flächengröße des Vorhabens mit einem Geltungsbereich von über 30.000 m² ist allerdings entsprechend der Anlage 2 des BauGB die Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Ebenso ist nach Anlage 1 UVPG für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung über 5.000 m² im bisherigen Außenbereich eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse beider Untersuchungen liegen vor. Eine quantitative Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen über die Fläche ist nicht erforderlich, da der Flächenverlust eine wieder zur Bebauung vorgesehene Konversionsfläche betrifft und der Flächenverlust daher keinen Eingriffstatbestand darstellt. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
8. Der BP ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und widerspricht somit § 1 Abs. 4 BauGB. Aus dem Schreiben an die LDS vom 30.05.2018 zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (Auszug aus der Stellungnahme mit Abdruck des genannten Schreibens ist Anlage 1 zum Abwägungsprotokoll) wird wie folgt zitiert: „… Im Endeffekt ist somit festzuhalten, dass rechtmäßig von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) nicht abgesehen werden kann. Die Planung entspricht weder den Zielen der Raumordnung, noch	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
den Darstellungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten FNP. Vielmehr ist fest-zustellen, dass die Planung – weiterhin – nicht an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Die Planung entspricht insbesondere nicht dem Integrationsgebot und verstößt gegen das Beeinträchtigungsverbot." Tragfähige Anhaltspunkte dafür, dass dies belastbar anders zu sehen ist, hat die Stadt Eilenburg im bisherigen Planverfahren nicht vorgelegt. Damit wird die beschlossene Satzung unweigerlich gegen die Ziele Raumordnung und damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.	Die Themen Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot wurden ausführlich in der Stellungnahme der Verwaltung zu B 3 Punkt 7 behandelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung entsprechend den genannten Argumenten nicht gegen die die in der Stellungnahme genannten Ziele der Raumordnung verstößt. Insbesondere hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist die bereits eingeleitete städtebauliche Entwicklung (EHK 2015, 2. Änderung des FNP, Berücksichtigung des Fachgutachtens von DLP) konsequent fortzuführen. Dazu wurden das Aufhebungsverfahrens zum VEP Nr. 5 bzw. das Aufstellungsverfahren zum BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet an der Schondorfer Mark" bereits eingeleitet. Mit der Verabschiedung einer Veränderungssperre bzw. der Zurückstellung von Baugesuchen wird bis zur Rechtskraft der Veränderungssperre die zukünftige Planung gesichert. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
9. Des Weiteren ist weiterhin festzuhalten, dass der BP auch nicht abwägungsfehlerfrei beschlossen werden kann. Der Standort Ziegelstraße grenzt unmittelbar an das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mulde an. Entsprechend Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPLWS) liegt der Standort in einem Gebiet mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser. Es ist aus der Planung nicht nachvollziehbar wie im Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz" dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen sind, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Wie im vorliegenden Fall konkret den Anforderungen durch planerische und bautechnische Maßnahmen Genüge getan werden soll, bleibt offen. Ebenso bleibt offen, wie damit umgegangen wird, dass durch die teilweise Überbauung des Vorbehaltsgebiets Retentionsraum bei Hochwasserereignissen verloren geht. Es ist fahrlässig, ein Gebiet, dass 2002 komplett überflutet wurde und auch zukünftig ein Überschwemmungsfall nicht ausgeschlossen werden kann, zugunsten von Einzelhandelsbetrieben zu überplanen, die unter anderem auch mit wassergefährdenden Stoffen handeln. Davon ist beim Bau- und Gartenfachmarkt auszugehen.	Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, geschützt durch Hochwasserschutzanlagen, die einen Schutz vor dem sogenannten 100-jährigen Hochwasser bieten. Laut Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz(HWS), im in der Aufstellung befindlichen RPLWS 2017 liegt das Gebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebiets HWS (Risikobereich). Lediglich ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des BP-Gebiets befindet sich innerhalb des Vorranggebietes HWS (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist somit prinzipiell zulässig. Entsprechende Hinweise auf hochwasserangepasstes Bauen sind auf der Planzeichnung sowie in der Begründung zum B-Plan enthalten. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
10. Die Schallimmissionsprognose vom 17.08.2018 ist keine taugliche Abwägungsgrundlage. Das Gutachten unterliegt zahlreichen Mängeln. Es geht davon aus, dass dem BP Nr. 21 eine tragfähige Emissionskontingentierung zugrunde liegt. Davon ausgehend wird diese Emissionskontingentierung als plangegebene Geräuschvorbelastung angenommen. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, - 4 CN 7.16-, juris) wird davon ausgegangen, dass die dem B-Plan Nr. 21 zugrundeliegende Emissionskontingentierung nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauNVO genügt. Damit dürfte der BP Nr. 21 unwirksam sein. Somit ist die Vorbelastung auch nicht anhand der unwirksamen Emissionskontingentierung des BP Nr. 21, sondern unabhängig davon zu beurteilen. Eine solche Beurteilung ist nicht erfolgt.	Den nebenstehenden Aussagen, dass der vorgenannte BP nicht dem Gerichtsurteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 entspricht, kann in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefolgt werden. In dem im Urteil betreffenden BP (Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet - § 8 BauNVO) wird angemahnt, dass nur eine Teilfläche mit Emissionskontingenten von tags 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) festgesetzt wurde und dementsprechend keine Gliederung der Baugebiete erfolgte. Diese Vorgehensweise widerspricht der Rechtsgrundlage gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im BP Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet getroffen werden, die das Baugebiet 1. nach der Art der zulässigen Nutzung, 2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Festsetzungen können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde/Stadt im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Im BP Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm" wurden mehrere Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten sowie unterschiedlichen Nutzungsarten (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet, eingeschränktes Industriegebiet, Industriegebiet) festgesetzt, die eine uneingeschränkte Nutzung als GI bzw. GE gewährleisten. Damit erfolgte eine Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. Eine Einschränkung der festgesetzten Baugebiete (eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet, eingeschränktes Industriegebiet, Industriegebiet) durch die festgesetzten Emissionskontingente ist nicht erkennbar. Eine Ansiedlung der in den jeweiligen Gebieten zulässigen Nutzungen wäre somit möglich. Damit ist das Gutachten nicht anfechtbar und kann der Lärmbetrachtung für den BP Nr. 42 zur Feststellung der Vorbelastung zugrunde gelegt werden. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
11. Die (mögliche) Unwirksamkeit des BPs Nr. 21 ist zu beachten, wenn dieser geändert werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden BP-Verfahrens (siehe auch Punkt 10).

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
12. Es ist verfehlt, das Wohngebäude Ziegelstraße 1 im Rahmen der Immissionsprognose nicht als maßgeblichen Immissionsort zu berücksichtigen. Vorübergehender Leerstand des Objekts führt nicht dazu, dass eine bestehende Baugenehmigung erloschen ist. Selbst wenn dies anders vertreten werden könnte, wäre weiter zu prüfen, ob das Gebäude Ziegelstraße 1 nicht planungsrechtlich zulässig ist und bleibt, so dass eine Wiederaufnahme der Nutzung auch von daher nicht mit allerletzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Fragen des maßgeblichen materiellen Bestandsschutzes werden bislang nicht thematisiert.	Das Gebäude Ziegelstraße 1 ist seit 2003 nicht mehr bewohnt. Im Januar 2011 wurde der Dachstuhl durch einen Brand zerstört. Es wurden seitdem keinerlei Maßnahmen unternommen die Gebäudesubstanz vor Witterungseinflüssen etc. zu schützen. Der bauliche Verfall ist stark fortgeschritten. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Eigentümer zeitnah beabsichtigt, das Gebäude wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Nachdem die Nutzung vor nunmehr 16 Jahren aufgegeben wurde, ist der Bestandsschutz erloschen. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13. Die Zulassung einer publikumsträchtigen Nutzung im künftigen Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbe- und Industriestandorten zieht zwangsläufig immer auch die Betrachtung des Störfallschutzes nach sich… Weder Sicherheits- noch Achtungsabstände nach der Seveso-III-Richtlinie werden untersucht, so dass insofern ein vollständiger Abwägungsausfall zu kontaktieren wäre…	Aus der Sicht des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind die Belange der Störfallvorsorge bei vorliegender Planung nicht berührt. Diese Aussage ist unter Punkt 3.8 der Begründung zum BP bereits enthalten und wird durch nachfolgende Informationen redaktionell ergänzt. Der derzeit einzige Störfallbetrieb in Eilenburg befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets „Am Schanzberg" und ist somit weit genug vom BP-Gebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" entfernt. Im nördlich des BPs Nr. 42 gelegenen BP Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm" wurde die Festsetzung „Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV), die sich in weniger als 300 m Entfernung zu schützenswerten Bebauungen befinden, sind nicht zulässig." getroffen. Die Betroffenheit wird immer im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung geprüft. Störfallbetriebe können innerhalb des Plangebiets Nr. 21 nur im Industriegebiet (GI) angesiedelt werden. Uneingeschränkte GI befinden sich in ca. 400 m Entfernung zur nördlichen Begrenzung des Plangebiets Nr. 42. Somit sind die im Rahmen der Umsetzung der Planung geplanten Vorhaben aus der Sicht der Störfallvorsorge hinreichend geschützt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist unbestimmt. Insofern wird zwar der untere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe über der Ziegelstraße in Bezug genommen und damit festgelegt. Der obere Bezugspunkt wird allerdings weiterhin nicht bestimmt.	Im BP wurde als unterer Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Ziegelstraße festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die mittlere Bestandsstraßenhöhe von 101,0 m über DHHN 92 festgesetzt, das bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 113,0 m über DHHN 92 wäre zulässig. Mit

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	der Festsetzung, dass als maximale Höhe der Hauptgebäude 12 m bzw. der Nebenanlagen 20 m zulässig ist, wurde auch der obere Bezugspunkt klar und ausreichend definiert. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass dies der höchste Punkt der Gebäude ist (Firsthöhe beim Satteldach bzw. beim Flachdach der höchste Punkt des geneigten Daches bzw. die Gebäudeoberkante). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
15. Des Weiteren wird nicht bestimmt, in welchem Umfang technische Nebenanlagen die Höhenfestsetzung bis zu einer maximalen Höhe von 20 m überschreiten dürfen. Insofern wäre es denkbar, dass technische Anlagen in einem erheblichen Umfang auf den Gebäuden realisiert werden, so dass letztendlich die Höhenfestsetzung von 12 m Makulatur sein wird.	Zu den in Betracht kommenden Nebenanlagen zählen die unter § 14 BauNVO genannten, dem Hauptnutzungszweck funktionell und räumlich untergeordneten baulichen Anlagen, wie z.B. Plakattafeln oder Werbeanlagen. „Die geforderte funktionelle Unterordnung der Nebenanlage setzt einen speziellen Funktionszusammenhang und ein Mindestmaß sachlicher Funktionszugehörigkeit zwischen Haupt- und Nebenanlage auf dem Baugrundstück voraus. Die funktionelle Unterordnung kommt darin zum Ausdruck, dass die Nebenanlage als gleichsam „ausgelagerte" Nutzungsweise der Hauptnutzung des Grundstücks erscheint" (Kommentar Ernst/Zinkhahn/ Bielenberg/Krautzberger § 14 BauNVO, Rn 28) Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass es sich bei den Nebenanlagen um solche Anlagen, wie Fahnenmasten, o.ä. handelt, die räumlich nur geringfügige Flächenanteile beanspruchen. Zulässige technische Nebenanlagen, wie u.a. Schornsteine, Solaranlagen, Funkantennenanlagen sind ebenfalls dem Hauptzweck eines Verbrauchermarktes bzw. Bau.- und Gartenfachmarktes räumlich unterzuordnen und nehmen damit wenig Raum ein. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16. Soweit zur Art der baulichen Nutzung unter Ziff. 1.1. bestimmt wird, dass zum einen ein Lebensmittelvollsortimenter und zum anderen ein Bau- und Gartenfachmarkt zulässig sein sollen, ist im Kontext mit der weiteren textlichen Festsetzung unter 2.1 zu Werbeanlagen festzustellen, dass damit eine Nutzungskontingentierung verbunden ist. In jedem der beiden Sondergebiete ist jeweils eine Hauptnutzung sowie eine beliebige Zahl von Werbeanlagen zulässig. Damit ist eben nicht nur ein Vollsortimenter bzw. ein Bau- und Gartenfach-	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
markt zulässig. Eine Ermächtigungsgrundlange für die Nutzungskontingentierung ist nicht ersichtlich.	Im BP Nr. 42 ist eindeutig geregelt: - dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzungen) im Sondergebiet Handel 1 (SOH 1) ein Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) und im SOH 2 ein Bau- und Gartenfachmarkt (SOH nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind und - dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 i.V. mit § 89 Sächsischer Bauordnung (Punkt 2.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) Werbeanlagen nur für die in den SOH möglichen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind. Fremdwerbeanlagen, die als sonstige gewerbliche Nutzungen eingestuft werden könnten, sind somit ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sind funktionell und räumlich untergeordnete bauliche Anlagen zu den Hauptnutzungen. Es gibt zwei konkrete Sondergebiete mit eindeutigen Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelshandelseinrichtungen, so dass eine Nutzungskontingentierung gar nicht erforderlich ist. Der bisher als Rechtsgrundlage genannte § 1 Abs. 4 BauNVO ist somit nicht erforderlich und bei Sondergebieten auch prinzipiell nicht anwendbar. Die genannte Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 BauNVO wird somit unter Punkt 1.1.1 der Textlichen Festsetzung redaktionell gestrichen. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
17. Aus o.g. Gründen, woraus sich zweifelsfrei ergibt, dass das BP-Verfahren bislang weder formell noch materiell fehlerfrei betrieben wurde und letztlich auch nicht wirksam abgeschlossen werden kann, ergibt sich die Anregung, die städtebaulich nicht erforderliche Planung, die darüber hinaus nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, unverzüglich einzustellen und nicht weiter zu verfolgen. … Wir behalten uns vor, insbesondere die Kommunalaufsicht über die denkbaren beihilfenrechtlichen und haushaltrechtlichen Fragen in Kenntnis zu setzen. Ob ... handelnde Akteure der Stadt sich treuwidrig und damit strafrechtlich relevant verhalten haben, obliegt nicht unserer Bewertung. Weitere rechtliche Schritte werden gleichfalls vorbehalten.	→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
B 8 Domicil Hausbau GmbH (vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen) vom 18.01.2019 1. Die Bedenken, dass der BP gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt (betreffend Ziel 5.1.1 des RPWS bzw. gegen das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5)) sind nicht ausgeräumt. Es ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück Schondorfer Mark die Nutzung der Bestandsimmobilie als Lebensmittelvollsortimenter durch die Firma Rewe wieder aufgenommen wird. Ein entsprechender Mietvertrag ist unterschrieben und genehmigungsfreie Baumaßnahmen werden derzeit durchgeführt. Die Nutzung soll Anfang November 2019 aufgenommen werden. Der Versorgungsauftrag wäre durch diesen Markt erfüllt, gleiches gilt für den Bau- und Gartenfachmarkt. Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, warum im Hinblick auf die diesbezüglichen Beschränkungen im Ziel 5.1.1 des RPWS die Aufstellung des streitgegenständlichen B-Plans erforderlich ist.	Die Unterzeichnung eines Mietvertrages ist eine rein privatrechtliche Angelegenheit, die Aufstellung des BPs Nr. 42 ein öffentlich-rechtlicher Vorgang. Im Rahmen des Bestandsschutzes kann am Standort Schondorfer Mark entsprechend des bestehenden VEP eine Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus erfolgen. Städtebauliches Ziel der Planung ist es jedoch, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von allen Stadtteilen gut erreichbar ist. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde und verkehrstechnisch so gut zu erreichen ist. Die Stadt hält an der perspektivischen Entwicklung des Standortes Ziegelstraße fest, da es aus der Marktperspektive eher sehr unwahrscheinlich ist, dass sich an beiden Standorten große Verbrauchermärkte ansiedeln werden. Das Marktpotenzial ist nicht groß genug für zwei große Verbrauchermärkte in Eilenburg, zumal es mit Rewe bereits einen Verbrauchermarkt gibt. Um diese zukunftsorientierte Entwicklung auch baurechtlich abzusichern, wurden bereits der FNP geändert, die Aufhebung des VEP Nr. 5 sowie die Aufstellung eines BPs für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark eingeleitet. Mit der Überplanung des Standorts Schondorfer Mark wird sich dann definitiv nur ein Verbrauchermarkt in Eilenburg neu ansiedeln können. Für dieses Szenario kann eine Beeinträchtigung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung ausgeschlossen werden. Das Thema Beeinträchtigungsverbot wurde ausführlich in der Stellungnahme der Verwaltung zu B 3 Punkt 7 behandelt. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
2. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist weiterhin unwirksam, da es sich hierbei um „vorhabenunabhängige" Kontingentierungen handelt. So ist unter Ziff. 1.1.1 geregelt, dass ein Lebensmittelvollsortimentermarkt mit 3.500 m² Verkaufsfläche zulässig ist, sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 7.000 m² Verkaufsfläche. Zwar wird nunmehr das Sondergebiet in zwei Berei-	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
che (SO Handel 1 und SO Handel 2) eingeteilt, die Baugrenzen und die festgesetzte Gebäudehöhe (max. 12 m) lassen jedoch völlig unzweifelhaft die Errichtung von mehreren derartigen Betrieben im Plangebiet zu. Wie bereits angeführt, sind vorhabenunabhängige Kontingentierungen grundsätzlich unzulässig. *(Vgl. BVerwG, Beschl. vom 06.08.2013, Az. 4 BN 24/13, BauR 2013; BVerwG Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3.07, zitiert bei juris).* Einer vorhabenunabhängigen Kontingentierung kommt es jedoch gleich, wenn in einem Gebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche zulässig sein soll, das Baugebiet von seiner Größe jedoch mehrerer solcher Betriebe zulassen würde. *(Vgl. OVG Münster, Urt. v. 07.07.2011, Az.: 2 D 39/09.NE, BRS 78 Nr. 48)* Dabei spielt es keine Rolle, dass sich das Grundstück bei Inkrafttreten des BPs in der Hand eines Eigentümers befindet *(Vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.11.2009, Az.: 4 BN 63.09, BRS 74 Nr. 77)* Bereits unter diesem Gesichtspunkt ist der BP unwirksam.	Für die beiden Sondergebiete wurde im BP gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eindeutig festgesetzt, dass pro Sondergebiet nur eine Einzelhandelsnutzung unabhängig von der Baufeldgröße zulässig ist, im Sondergebiet 1 ein Lebensmittelvollsortimenter mit 3.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 7.000 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet 2. Somit sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe in den beiden Sondergebieten zulässig. Beide Gebiete ermöglichen die Realisierung der beiden Einzelhandelseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellflächen. Von einer Überdimensionierung kann nicht die Rede sein. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
3. Bei der unter der textlichen Festsetzung 1.8 zur Maßnahme M 5 geregelten Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung handelt es sich um eine externe Ausgleichsmaßnahme. Erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich eines B-Plans auch auf Orte festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, bedarf es in diesem Fall einer entsprechenden Verdeutlichung auch dieses Teils des Geltungsbereichs in der Bekanntmachung. Fehlt dieser Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung, führt dies bereits zur Unwirksamkeit des BPs insgesamt. *(OVG Münster, Urt. v. 05.07.2018, Az.: 7 D 11/16.NE, zitiert bei juris)*	Die für die Ersatzmaßnahme vorgesehene Aufforstungsfläche befindet sich innerhalb des seit 05.02.1995 rechtswirksamen BPs Nr. 2-11/92 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg". Mit der Inanspruchnahme der innerhalb des B-Plans gelegenen Fläche wird somit keine neue bodenrechtliche Situation geschaffen, zu der neue Betroffenheiten geäußert werden können. Aus diesem Grund kann auf diesen Hinweis innerhalb der öffentlichen Bekanntmachung verzichtet werden. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
Wiederholung der im Schreiben vom 07.06.2018 (Anlage zur Stellungnahme) erhobenen Einwendungen: 4. Hinweis auf Antragsbefugnis auf ein Normenkontrollverfahren, Antragsbefugnis gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann auch für Grundstückseigentümer bestehen, die … belastenden Einwirkungen der durch den BP ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sind.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5. Der BP verstößt bereits gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Ziel 5.1.1 des RPWS 2008: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden. Bei dem BP „SOH Ziegelstraße" handelt es sich um eine „unverbaute Fläche im Sinne des vorgenannten Zieles der Raumordnung". Bauplanungsrechtlich ist dieser Bereich völlig unzweifelhaft als Außenbereich zu qualifizieren. … Die Aufstellung des BPs und die Festsetzung eines Sondergebietes setzen somit voraus, dass dies „unabdingbar" ist. Diese Voraussetzung ist jedoch nicht gegeben. Auf dem Grundstück „An der Schondorfer Mark 1" wird nunmehr wieder eine Nutzung der Bestandsimmobilie als Lebensmittelvollsortimentermarkt durch die Firma Rewe erfolgen, mit den insoweit erforderlichen Baumaßnahmen wurde bereits begonnen. Außerdem wird an diesem Standort bereits ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb (Apollo-Optik-Fachgeschäft) betrieben. Der mit der Aufstellung des BPs beabsichtigte Versorgungsauftrag wäre somit durch diesen Markt oder das SB-Warenhaus und wird im Übrigen hinsichtlich des Sortiments Bau- und Gartenmarkt durch den existierenden Bau- und Gartenmarkt bereits erfüllt. Es ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, warum dies im Bereich des „Sondergebiet „Handel" Ziegelstraße" zu erfolgen hat und nicht im Bereich Schondorfer Mark. Bei beiden Bereichen handelt es sich nicht um einen ZVB.	Es ist richtig, dass sich das Plangebiet auf einer Brachfläche im Außenbereich befindet. Mit der Überplanung des Vorhabenareals werden jedoch keine unverbauten Landschaftsteile in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich um eine Revitalisierung von ehemals überbauten Bereichen einer Industriebrache (Kraftwerk und Kohlebunker des ehemaligen ECW). Zudem befindet sich die Fläche in der geografischen Mitte der Stadt, direkt an der Hauptverkehrsachse der Kreisstraße K 7442, die die Stadtteile verbindet, gelegen. Die Planung trägt also zur Nachverdichtung bei sowie zur Schaffung einer kompakten, ressourcenschonenden Siedlungsstruktur. Die erneute Etablierung eines SB-Warenhauses (seit August 2014 im Leerstand) des Standorts Schondorfer Mark entspricht diesem Ziel nicht. Es handelt sich dabei um einen am Stadtrand gelegenen Standort. Durch seine randstädtische Lage ist der Standort im Gegensatz zum Plangebiet an der Ziegelstraße auch nicht von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Die Planung hat nicht nur die Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags zum Ziel, sondern auch die Schaffung eines neuen Versorgungsstandorts nahe der Innenstadt und damit in einer für alle Einwohner und Umlandkunden gut erreichbaren Lage. Der Standort Ziegelstraße wird dem Integrationsgebot jedenfalls deutlich eher gerecht als der Standort Schondorfer Mark. Die angestrebte Funktionsverlagerung vom Rand in die Mitte der Stadt stellt insofern einen beträchtlichen städtebaulichen Grund für das Planvorhaben dar. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
6. Ebenso besteht ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Bei der diesbezüglichen Bewertung sind zwingend die Auswirkungen beider Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen. Eine andere Betrachtung scheidet aus, weil die Einzelhandelsimmobilie an der Schondorfer Mark nicht nur über Bestandsschutz verfügt, sondern die Einzelhandelsnutzung konkret nunmehr (erneut) ausgeübt wird. Betrachtet man jedoch die Auswirkungen beider Einzelhandelsbetriebe kann eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der ZVB bzw. der wohnortnahen Versorgung nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Eilenburg Schondorfer Mark vom 17.05.18 der GMA wird vollumfänglich zum Gegenstand vorliegender Stellungnahme.	Das Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark" wurde per Beschluss am 6.11.2017 eingeleitet. Außerdem wurde die Aufstellung eines B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark im Dezember 2017 beschlossen. Darüber wird planungsrechtlich sichergestellt, dass über die bereits erteilten Baugenehmigungen hinaus eine Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs am Standort Schondorfer Mark künftig nicht mehr möglich sein wird. Faktisch wird weder heute noch zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung oder des Aufstellungsbeschlusses eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung am Standort Schondorfer

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Mark ausgeübt. Insofern ist das im Verträglichkeitsgutachten unter Szenario 1 (Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße ohne Nachnutzung des Standorts Schondorfer Mark) relevante Ergebnis maßgeblich, nach dem ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgeschlossen werden kann. Die Nachnutzung am Standort Schondorfer Mark durch Rewe erscheint auch unrealistisch, da Rewe bereits einen Verbrauchermarkt in Eilenburg betreibt, der obendrein erweitert bzw. nach neuesten Erkenntnissen neu gebaut werden soll und nach unserer Kenntnis auch kein SB-Warenhaus betreibt (nur hierfür besteht Bestandsschutz!) Auf die in der Stellungnahme genannte Auswirkungsanalyse der GMA vom 17.05.2018 wird gesondert eingegangen (Anlage 3 zum Abwägungsprotokoll). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
7. Soweit sich der BP für die Festsetzung eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf das Gutachten „Die Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort - Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße" stützt, fehlt insoweit die städtebauliche Begründung, weil in der bisherigen Form dieses Gutachten nicht ausreichend ist. Es wird die gutachterliche Stellungnahme der CIMA vom 31.05.2018 übergeben, die Bestandteil der Stellungnahme ist. Auch die bereits genannte GMA-Plausibilitätsprüfung zieht die diesbezüglichen Annahmen des Lademann-Gutachtens vom 25.05.2018 in Zweifel.	Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich in zentraler und von allen Stadtteilen aus gut erreichbarer Lage ein großer Verbrauchermarkt ansiedeln kann. Seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark verfügt die Stadt über keinen großen Lebensmittelmarkt mit mehr als 1.500 qm Verkaufsfläche. Infolgedessen ist die örtliche und überörliche Kundenbindung Eilenburgs zurückgegangen. Um die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt abzusichern und das Nahversorgungsangebot in qualitativer Hinsicht für die Bevölkerung zu verbessern, soll daher am Planstandort ein großer Verbrauchermarkt angesiedelt werden. Damit verbunden ist eine Funktionsverlagerung des mittelzentralen Versorgungsangebots vom peripher am Stadtrand gelegenen Standort Schondorfer Mark in die Nähe des Stadtzentrums von Eilenburg. Die Planung verfolgt demnach ein klares städtebauliches Ziel und keine fiskalischen Interessen. Dem § 1 Abs. 3 BauGB wird entsprochen. Mit der Etablierung des großen Verbrauchermarktes kann entgegen einem SB-Warenhaus zur Stärkung der Innenstadt beigetragen werden. Auf die genannte Stellungnahme („Durchsicht und Kommentierung des Gutachtens „Die Stadt Eilenburg als Einzelhandelsstandort – Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße") der CIMA vom 31.05.2018 wird gesondert eingegangen (Anlage 4 zum Abwä-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	gungsprotokoll). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
8. Bei den unter Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des BP-Entwurfs festgesetzten Nutzungsarten handelt es sich um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 03.04.2008 entschieden, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung der zulässigen Verkaufsflächen in einem BP unwirksam ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies damit begründet, dass hiermit das Tor geöffnet werde für ein sogenanntes „Windhundrennen" potenzieller Investoren und Bauantragsteller und eine derartige Festsetzung die Möglichkeit einschließt, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. (*BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN3.07, BVerwGE 131, 86; BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, BauR 2013, 1812; OVG Münster …)*	Der Hinweis wurde bei der Überarbeitung des BP-Entwurfs vor der erneuten Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 (B-Plan-Entwurf vom 26.02.2018, Beschluss Nr. 24 vom 09.04.2018) berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets wurden die Sondergebiete SOH 1 und SOH 2 festgesetzt. Im SOH 1 soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche, im SOH 2 ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 7.000 m² zu-lässig sein (siehe auch Punkt 2). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
9. Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der BP Höhenfestsetzungen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die „Ziegelstraße". Als Satzung muss der BP den Anforderungen an die Bestimmtheit eines Gesetzes genügen. Enthält der BP verschiedene Höhenfestsetzungen, die sich auf einen unteren Bezugspunkt beziehen, der nicht unveränderbar ist (z. B. Höhe über N.N.), muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser untere Bezugspunkt entweder im BP oder zumindest durch mit Zugehörigkeitsvermerk zum BP versehenen Plänen (Achsenplan, Längsschnitte, Querschnit-te) konkret festgelegt sein. (*vgl. OVG Münster, Beschluss vom 21.09.2005, Az.: 10 B 9/05. NE, BRS 69 Nr. 26; OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017, Az.: 7 D 71/15.NE, BauR 2017, 842; OVG Münster, Urteil vom 08.03.2017, Az.: 10 D 6/16.NE, juris)* Die Unwirksamkeit einer Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe führt nicht nur zur Unwirksamkeit der diesbezüglichen Festsetzung, sondern zur Unwirksamkeit des BPs insgesamt. (*OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017, Az.: 7 D 71/15.NE, BauR 2017, 842).* Im Hinblick auf diese Rechtsprechung ist der BP in der vorliegenden Fassung	

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
unwirksam. Ausweislich der BP-Begründung und der Festsetzungen ist ein Ausbau der bestehenden Ziegelstraße (insbesondere zu einem Kreisverkehr) beabsichtigt. Hierbei werden sich zwangsläufig veränderte Höhenpunkte der Ziegelstraße ergeben. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, welche Höhenlage die Ziegelstraße im Endausbau haben wird. Dies führt im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung zu einer Unwirksamkeit des BPs.	Im BP wurde als unterer Bezugspunkt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Ziegelstraße festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die mittlere Bestandsstraßenhöhe von 101,0 m über DHHN 92 fest-gesetzt, das bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 113.0 m über DHHN 92 wäre zulässig. Mit der Festsetzung, dass als maximale Höhe der Hauptgebäude 12 m bzw. der Nebenanlagen 20 m zulässig ist, wurde auch der obere Bezugspunkt klar und ausreichend definiert. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass dies der höchste Punkt der Gebäude ist (Firsthöhe beim Satteldach bzw. beim Flachdach der höchste Punkt des geneigten Daches bzw. die Gebäudeoberkante). **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
B 9 Bürger vom 19.01.2019 1. Zitat aus den Datenschutzhinweisen: „Über die Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen des Planverfahrens entscheidet der Stadtrat. Die Mitglieder des Stadtrats und anderer Ausschüsse erhalten im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung Daten aus den Stellungnahmen in anonymisierter Form." Die bisher im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen (2 öffentliche Auslegungen) wurden den Stadträten vor der 3. Offenlage nicht zur Kenntnis gegeben. Da der Stadtrat Entscheidungsträger ist und nicht die Verwaltung, die ihre Stellungnahme abgegeben hat, hätte vor der 3. Offenlage eine Auswertung der bisher abgegebenen Stellungnahmen im Stadtrat erfolgen müssen.	In Vorbereitung der Beschlüsse zur erneuten Offenlage vom 07.05. bis 07.06.2018 (Beschluss Nr. 24/2018 vom 09.04.2018) und zur derzeitigen Offenlage vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 (Beschluss Nr. 79/2018 vom 05.11.2018) wurden dem Bauausschuss sowie dem Stadtrat eine Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung bei der Überarbeitung des BP-Entwurfs übergeben. Mit der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung der überarbeiteten B-Plan-Entwürfe bekundet der Stadtrat seine Zustimmung zum Umgang mit den in den Stellungnahmen eingegangenen Anregungen und Hinweisen. Die abschließende Abwägung erfolgt durch den Stadtrat, wird dokumentiert im dann vorliegenden Abwägungsprotokoll. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Beeinträchtigungsverbot: Zitat aus der Stellungnahme der LDS zur 2. Änderung des FNPs: „Danach kann dem Beeinträchtigungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 dann entsprochen werden, wenn eine Nachnutzung des ehemaligen SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ausgeschlossen ist…" Genau diese Nachnutzung ist eben nicht ausgeschlossen, damit kann dem Beeinträchtigungsverbot nicht entsprochen werden.	Nach Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark im Jahr 2014 wurden ca. 3.900 m² Verkaufsflächen nicht wieder belegt. Am Standort verblieben sind der Bau- und Gartenfachmarkt, ein Optiker-Fachgeschäft sowie ein Reisebüro Es gibt bis heute keine Nachnutzung für das SB-Warenhaus. Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Da sich bis heute keine Wiederbelebung abzeichnet, hält die Stadt an der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße fest, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versor-

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 9 Punkt 2	gungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und region-len Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben. Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen EHK 2015 erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandsschutz für das SB-Warenhaus weiterhin besteht. Mit der 2. Änderung des FNP wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet. Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Im Ergebnis des Fachgutachtens des Büros DLP vom 01.12.2017 wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Im EHK sowie entsprechend der im Gutachten von DLP untersuchten Szenarien erfolgte die Einschätzung, dass die Marktwirksamkeit beider Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und ZVB haben kann und damit städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen (Beeinträchtigungsverbot) widerspricht. Es wird allerdings im genannten Gutachten auch ausdrücklich davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen ist. Den raumordnerischen Zielstellungen, wie die Einhaltung des Integrationsgebotes sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des BPs entsprochen. Der aus den 90er Jahren stammende VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark" wurde zum überwiegenden Teil bereits umgesetzt. Eine Teilfläche wurde durch den BP Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark" ersetzt und für die verbleibende ungenutzte Restfläche die Satzung aufgehoben. Es wurde außerdem festgestellt, dass der VEP rechtsfehlerbehaftet und damit nichtig ist. Die Stadt hat sich auf der Grundlage der o.g. Entscheidungen dazu entschlossen, den VEP aufzuheben. Die Aufhebung des VEP wurde mit Beschluss des Stadtrats am 06.11.2017 eingeleitet. Ende des Jahres soll der VEP aufgehoben sein.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 9 Punkt 2	Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren erfolgt zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark". Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2018 wurde dem Planziel entsprochen, am Standort Schondorfer Mark zukünftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zu entwickeln. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots soll im September 2019 eine Veränderungssperre für den Standort Schondorfer Mark verabschiedet werden. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Somit ist davon auszugehen, dass es keine zwei nebeneinander existierende Sondergebiete für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. für die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses geben wird und damit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird. Das Thema Beeinträchtigungsverbot wurde ausführlich in der Stellungnahme der Verwaltung zu B 3 Punkt 7 behandelt. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Vorranggebiet vorbeugender HWS: Auf den Seiten 6 und 13 der Begründung steht: Auch im Entwurf des RPLWS 2017 ist das Plangebiet einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender HWS (Risikobereich) (Grundsätze 4.1.19 und 4.1.2.20, Karte 14 Raumnutzung, Festlegungskarte) zugeordnet. Im genannten Entwurf ist das Gebiet aber als Vorranggebiet vorbeugender HWS (Risikobereich) ausgewiesen und gehört damit zu den Zielen der Raumordnung. Für die im Überschwemmungsbereich liegenden Gebiete (laut Karte 10, Regionalplan Westsachsen 2008- Karl-Marx-Siedlung, Uferstraße, untere Wurzener Landstraße, Steinaue, Schäfereistraße, Kültzschauer Straße, Lossastraße, Bartholomäusaue, Dobritzmark, ECW-Gelände) besteht durch die geplante Baumaßnahme nachweislich ein noch höheres Risiko, welches nicht hinnehmbar und erforderlich ist.	Es wird davon ausgegangen, dass mit den in der Stellungnahme genannten Seitenverweisen der Entwurf der Begründung vom 24.10.2018 zum BP gemeint ist. Auf Seite 6 der Begründung ist folgendes zu lesen: „Das Plangebiet befindet sich nicht im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)…allerdings gemäß RPWS 2008 im Vorbehaltsgebiet Vorbeugender HWS …. Auch im Entwurf des RPLWS 2017 liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes HWS (Risikobereich), in dem eine dem HWS angepasste Nutzung erfolgen soll." Auf Seite 13 der Begründung ist folgende Passage zu finden: „Der RPWS 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Auch im Entwurf zum RPLWS 2017 vom Dezember 2017 ist das Plangebiet einem Vorbehaltsgebiets Vorbeugender HWS (Risikobereich) (Grundsätze G 4.1.2.19 und G 4.1.2.20, Karte 14 Raumnutzung, Festlegungskarte) zuge-

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	ordnet." → beide Passagen enthalten die gleiche Aussage. Aus dem auf Seite 8 befindlichen Auszug aus der Karte 12 (HWS, Festlegungskarte) des Entwurfs des RPLWS 2017 ist die Lage des überwiegenden Teils des Plangebiets im Vorbehaltsgebiet HWS (Risikobereich) ersichtlich. Nur ein untergeordneter Teil befindet sich im Vorranggebiet (Risikogebiet), in dem ebenfalls eine dem Hochwasser angepasste Nutzung zulässig ist. Auch aus Karte 14 (Raumnutzung, Festlegungskarte) sind keine anderen Festlegungen zu entnehmen. (Auf Seite 13 der Begründung wird auf die Karte 14 nur verwiesen, diese ist nicht abgebildet.) Das vom Einwender durch die Baumaßnahme angesprochene höhere Überflutungsrisiko für die genannten Straßenzüge entbehrt jeglichen fachlichen Nachweises, so dass diesem Einwand nicht gefolgt werden kann. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. In der Begründung S. 14 ist zu lesen: „§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmt zudem als allgemeine Sorgfaltspflicht, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Ein hochwasserangepasstes Bauen kann für die unter Punkt 3 genannten Bereiche nicht mehr verlangt werden, da diese Häuser bereits stehen. Unter diesen Umständen ist die o.g. formulierte Aufforderung zur Vorsorge für die betroffene Bevölkerung unangemessen und unrealistisch. Die Verwaltung sollte alle die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, Schäden von ihren Bürgern abzuwenden. Als Anwohnerin der Karl-Marx-Siedlung wird die Forderung erhoben, entsprechend zu handeln und den Schutz vor Hochwasser als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang zwingend zu beachten und den Standort Ziegelstraße nicht für finanzielle Interessen zu benutzen.	Für die Stadt Eilenburg wurden in der Vergangenheit umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert, die u.a. auch den Schutz der Karl-Marx-Siedlung gewährleisten. Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebietes HWS (RPWS 2008). Die Belange des HWS wurden in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. Um künftig Schaden von der Neubebauung abzuwenden, wurden entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung gegeben (hochwasserangepasstes Bauen). Damit gilt die Regelung für die im Rahmen des BPs zu realisierende Vorhaben. Bereits vorhandenen Gebäude und deren Eigentümer sind davon nicht betroffen. Diese sind auf ihren Grundstücken in eigener Initiative für entsprechende hochwasserangepasste Bauweise verantwortlich. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5. Waldumwandlung: Das Vorgehen bezüglich des Umgangs mit dem Wald ist stark zu kritisieren. … Die geplante Ersatzmaßnahme stellt einen reinen Verwaltungsakt dar. Wem nützt eine Aufforstung im Gewerbegebiet? Das Stück Natur im Zentrum von Eilenburg soll einer Betonwüste weichen, um am anderen Ende der Stadt eine Ersatzpflanzung vorzunehmen was nicht das gleiche ist wie Wald. Die Baumaßnahme ist zugunsten der Erhaltung des Waldes abzulehnen.	Durch die Untere Forstbehörde wurde erst relativ spät im Verfahren mit Stellungnahme vom 22.05.2018 mitgeteilt, dass sich im südlichen Bereich der Industriebrache Wald entwickelt hat. Um die bisherige Planung (Baufeld) beibehalten zu können, muss auf ca. 1.400 m² Waldfläche innerhalb des Plangebiets zuzüglich der erforderlichen Abstandsflächen verzichtet werden, um den Geltungsbereich entsprechend erweitern zu können. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Ersatzpflanzung von 2.500 m² Wald innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 festgesetzten Aufforstungsfläche als geeignete Maßnahme festgelegt. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Nachnutzung Schondorfer Mark: Die Feststellung auf Seite 23 der Begründung: „Es ist davon auszugehen, dass sich u.a. auch aufgrund der erheblichen Standortnachteile seit der Schließung von Marktkauf im August 2014 bisher kein Nachfolger des SB-Warenhauses gefunden hat.", negiert die Tatsache, dass es für das Objekt einen abgeschlossenen Mietvertrag gibt und ist daher eher „Wunschdenken" als Tatsache.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B 10 BUND vom 21.01.2019 Aus nachfolgend genannten Gründen ist der B-Plan abzulehnen: 1. Die Gründe für die Neuerschließung eines Handelsstandortes, obwohl ein bereits erschlossener Handelsstandort existiert, sind zu hinterfragen.	Mit der Aufstellung des BPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich nach der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark wieder ein großflächiger Verbrauchermarkt in einer zentral im Stadtgebiet verorteten Lage ansiedeln kann, um die in den letzten Jahren deutlich rückläufige örtliche und überörtliche Kundenbindung auszubauen und damit der mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Ziel der Planung ist allerdings kein weiterer quantitativer Ausbau des Verkaufsflächenangebots. Der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich (Mittelbereich) umfasst neben der Stadt Eilenburg die Gemeinden Doberschütz, Laußig, Zschepplin, Jesewitz (Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Leipzig) und Bad Düben (Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Delitzsch). Bezogen auf den gesamten Verflechtungsbereich lassen sich durchaus noch Ausbaupotenziale identifizieren

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 10 Punkt 1	(die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Verflechtungsbereich liegt bei rd. 480 qm je Tausend Einwohner und damit unter dem Bundesschnitt von aktuell rd. 540 qm je Tausend Einwohner). Qualitativ betrachtet ist festzustellen, dass es im Mittelzentrum Eilenburg bislang nur einen leistungsfähigen Vollversorger gibt (Rewe, Grenzstraße). Dieser Markt befindet sich allerdings in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Ein leistungsfähiger großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprache gerecht wird, fehlt bislang im Stadtgebiet. Daher ist die regionale Kundenbindung Eilenburgs seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark auch deutlich zurückgegangen, was auch im EHK 2015 feststellt wurde. Es ist daher beabsichtigt, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen durch die Neuausweisung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel an der Ziegelstraße zu stärken. Nach dem Funktionsverlust des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark" wird eine Funktionsverlagerung mit besserer stadtstruktureller Einbindung angestrebt, wie es bereits im EHK 2015 verankert ist. Mit dieser Funktionsverlagerung des mittelzentral bedeutsamen Einzelhandelsstandortes wird nicht zuletzt erreicht, dass mit der Etablierung eines großen Verbrauchermarktes gegenüber dem bisherigen SB-Warenhaus eine deutliche Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente einhergeht. Es bleibt festzuhalten, dass die verbrauchernahe Versorgung in Eilenburg aktuell zwar weitgehend gesichert ist, die Nahversorgungsstruktur aber eine qualitative Lücke hinsichtlich eines großen Verbrauchermarkts (> 1.500 qm VK) aufweist. Zudem wird Eilenburg aufgrund des Fehlens eines großen Verbrauchermarkts seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht. Damit ist die städtebauliche Notwendigkeit deutlich herausgestellt. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2. Die Verkehrszunahme an der Ziegelstraße und im angrenzenden Stadtgebiet, Torgauer Straße, Schulwege in Richtung Eilenburg-Ost, Kreuzungsbereich Muldenbrücke, Samuelisdamm, Torgauer Straße wird verkehrstechnisch schwieriger und gefahrvoller.	Es ist richtig, dass der Verkehr auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) zunehmen wird (siehe Schalltechnisches Gutachten zum Kreisverkehr vom 23.02.2018 mit der Ergänzung vom 08.04.2019). Für die Zufahrt zum Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreis-verkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten. Auch die Sicherheit des Schulweges ist gegeben. Am Kreuzungsbereich Muldenbrücke/Samuelisdamm/ Torgauer Straße können sich für linksabbiegende Fahrzeuge Wartezeiten ergeben, die allerdings ebenfalls nicht kritisch zu betrachten ist. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3. Beeinträchtigungen durch Lärm-, Schall- und Feinstaubbelastung werden erheblich zunehmen und den Anwohnern gesundheitliche Belastungen zufügen.	Es sind keine Beeinträchtigungen oberhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte zu erwarten. Es wird auf die im Rahmen der Aufstellung des BPs durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen verwiesen (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan). In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) wurden die durch die Planung zu erwartenden relevanten Emissionen sowie die zu betrachtenden Immissionsorte ermittelt und untersucht. Im Ergebnis der zwei vorliegenden schallschutztechnischen Prognosen, die die Untersuchungen der Auswirkungen des B-Plans sowie des Ausbaus des Knotenpunktes/Zufahrt ins Plangebiet mit einem Kreisverkehr zum Inhalt hatten, sind unter Einhaltung von im BP festgesetzten

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	Schallschutzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. (siehe auch Stellungnahmen zu B 5 Punkt 5und B 6 Punkt 2) Zum Thema Feinstaubbelastung wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken geäußert. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
4. Durch Überbauung und Versiegelung von 4,8 ha renaturierter Fläche, die noch dazu im Hochwassergebiet liegt, wird der Lebensraum zahlreicher Pflanzen, Tiere, Insekten, Gehölze völlig zerstört. Gerade auf einer Konversionsfläche (zurückgebauter Industriestandort) wie dieser wäre vollständige Begrünung mit Bäumen, Gehölzen, Büschen und Wiesen mit vielerlei Kräutern viel sinnvoller, da ja auch das LSG „Vereinigte Mulde" angrenzt.	Die Brachfläche des ehemaligen Kraftwerks wurde nicht wie die Flächen des ehemaligen Wasserwerks oder des Kohlebunkers renaturiert. Die für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA NOS durchgeführt. Besonderes Augenmerk galt dem Artenschutz. Entsprechende Maßnahmen wurden im BP festgesetzt. Die Hinweise wurden somit in für die Planung ausreichender Form berücksichtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut RPWS 2008 befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets HWS, im in der Aufstellung befindlichen RPLWS 2017 liegt das Gebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebiets HWS (Risikobereich). Lediglich ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des BP-Gebiets befindet sich innerhalb des Vorranggebietes HWS (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist somit zulässig. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B 11 Bürger vom 20.01.2019 1. Fachgutachten des Büros DLP ist deutlich geprägt von den Interessen der Stadt Eilenburg, es ist keine unabhängige Analyse der konkreten Sachlage. Zahlreiche Passagen sind mutmaßliche Annahmen und weichen vom EHK der Stadt Eilenburg ab. Dies zeigt sich insbesondere an den Stellen, an denen Bezug auf Handelsflächenangaben genommen wird oder die Kaufkraft bzw. die Umsatzprognosen für den Standort Ziegelstraße bewusst klein gehalten werden, um die Auswirkungen einer Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Ziegelstraße auf die Nahversorgungsgebiete Eilenburg-Mitte und Puschkinstraße in ein verträgliches Maß zu lavieren. Die Argumentation, dass der Standort Ziegelstraße wegen seiner Zentrumsnähe Vorteile habe, schließt nicht Umverteilungsnachteile für die vorhandenen Nahversorgungsanbieter aus.	Die vergleichsweise hohen Kaufkraftrückholeffekte resultieren daraus, dass seit der Aufgabe des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein signifikanter Teil der Kaufkraft aus Eilenburg abfließt und auch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Umland für ein Mittelzentrum nur gering ausfällt, so dass erhebliche Potenziale zur Kaufkraftrückholung bestehen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass ein mit dem Vorhaben am Standort Ziegelstraße vergleichbarer Anbieter im gesamten Untersuchungsraum derzeit nicht vorhanden ist. Insofern ist es plausibel, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungsrelevant ist und die mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzrückgänge im Bestand nicht in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB, der verbrauchernahen Ver-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	sorgung und der zentralörtlichen Funktionen umschlagen werden. Dies gilt insbesondere auch für das NVZ Grenzstraße, in dem sich mit Rewe der derzeit einzige vollwertige Vollsortimenter im Untersuchungsraum befindet, der von diesem Alleinstellungsmerkmal bislang erheblich profitieren konnte und durch die geplante Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt wird. Zumindest die Kaufkraftabflüsse aus dem Mittelbereich, die mit der Vorhabenrealisierung wieder zurückgeholt werden, sind raumordnerisch überhaupt nicht zu beanstanden, da sie formal dem Mittelzentrum Eilenburg zugeordnet sind und den umliegenden Zentralen Orten raumordnerisch betrachtet auch nicht zustehen. Insofern ist es plausibel, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes innerhalb des Einzugsgebiets nicht umverteilungsrelevant ist und die mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzrückgänge im Bestand nicht in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB, der verbrauchernahen Versorgung und der zentralörtlichen Funktionen umschlagen werden. Dies gilt insbesondere auch für das NVZ Grenzstraße, in dem sich mit Rewe der derzeit einzige vollwertige Vollsortimenter im Untersuchungsraum befindet, der von diesem Alleinstellungsmerkmal bislang erheblich profitieren konnte und durch die geplante Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt wird. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Ortsteil Sprotta-Siedlung als einen dispers angeordneten Standort von Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der Paschwitzer Landstraße zu bezeichnen, kann vor Ort nicht nachvollzogen werden. Sprotta-Siedlung beherbergt mehr als 850 Einwohner und beschränkt sich keinesfalls auf die Paschwitzer Landstraße. Die Nähe zum Warenhaus war kein Nachteil. Im Zuge der für den Erhalt des Standortes Schondorfer Mark initiierten Unterschriftensammlung wurde festgestellt, wieviel Zulauf der Standort aus den Gartenanlagen „Grüner Fink", „Gleisdreieck" generiert.	→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Die in der Begründung zum B-Plan (Punkt 2.3) getroffene Aussage, „dass sich auch im Entwurf zum RPLWS 2017 das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz" (Risikobereich) befindet" ist falsch.	

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen **Kurzinhalt der Stellungnahme**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet und entspricht somit nicht den Planungen übergeordneter Behörden.	Das Plangebiet liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Laut RPWS 2008 befindet sich die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebiets HWS, im in der Aufstellung befindlichen RPLWS 2017 liegt das Gebiet zum überwiegenden Teil ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebiets HWS (Risikobereich); nur ein schmaler Streifen an der östlichen Grenze des BP-Gebiets (kein Baufeld) befindet sich im Vorranggebiet HWS (Risikobereich). Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung ist in beiden Gebieten zulässig. Die Belange des HWS wurden in Abstimmung mit der LDS sowie dem RPLWS bei vorliegender Planung berücksichtigt. **→ Dem Hinweis wird somit nicht entsprochen.**
4. Unter Punkt 4.1.in der Begründung zum BP wird folgendes Zitat angeführt: „ Das Ziel 5.1.2 des RPWS 2008 … fordert: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden." In der Begründung zum RPWS wird dazu aufgeführt: „Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze … auch Innenentwicklungspotentiale." Offen bleibt, worin der Ausnahmefall besteht, zudem gleichartige und besser geeignete Flächen, insbesondere in der Schondorfer Mark verfügbar sind. Da auch das DLP-Gutachten zu dem Schluss kommt, dass beide Standorte nicht innenstadtintegriert sind und wegen ihrer Lage überwiegend auf autoaffine Kunden abzielt, kann nicht nachvollzogen werden, dass raumordnerische Grundsätze nicht beachtet werden, Bauvorhaben im Hochwasservorranggebiet geplant und bewusst planerische Risiken eingegangen werden.	Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll eine Industriebrache nachgenutzt werden. Damit wird dem Ziel des RPWS 2008 5.1.2 nicht widersprochen. Mit der Überplanung des Vorhabenareals werden keine unverbauten Landschaftsteile in Anspruch genommen. Vielmehr handelt es sich um eine Revitalisierung von ehemals überbauten Bereichen einer Industriebrache (Kraftwerk und Kohlebunker des ehemaligen ECW). Zudem befindet sich die Fläche in der geografischen Mitte der Stadt, direkt an der Hauptverkehrsachse der Kreisstraße K 7442, die die Stadtteile verbindet, gelegen. Die Planung trägt also zur Nachverdichtung sowie zur Schaffung einer kompakten, ressourcenschonenden Siedlungsstruktur bei. Die erneute Etablierung eines SB-Warenhauses (seit August 2014 im Leerstand) des Standorts Schondorfer Mark entspricht diesem Ziel nicht. Es handelt sich dabei um einen am Stadtrand gelegenen Standort. Durch seine randstädtische Lage ist der Standort im Gegensatz zum Plangebiet an der Ziegelstraße auch nicht von allen Stadtteilen aus gleichermaßen gut zu erreichen. Die Planung hat nicht nur die Stärkung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags zum Ziel, sondern auch die Schaffung eines neuen Versorgungsstandorts nahe der Innenstadt und damit in einer für alle Einwohner und Umlandkunden gut erreichbaren Lage. Der Standort Ziegelstraße wird dem Integrationsgebot jedenfalls deutlich eher gerecht als der Standort Schondorfer Mark. Die angestrebte Funktionsverlagerung vom Rand in die Mitte der Stadt stellt insofern einen beträchtlichen städtebaulichen Grund für das Planvorhaben dar.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	(siehe auch Stellungnahme zu B 1 Punkt 2) Das Fachgutachten von DLP stellt eindeutig klar, dass mit der vorliegenden Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprochen wird. Eine Verletzung ist nicht zu erkennen. Ausführlich erläutert ist dies dem Fachgutachten von DLP zu entnehmen. Zu den Belangen des Hochwasserschutzes siehe Punkt 3 → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum auf ein Raumordnungsverfahren (ROV) verzichtet werden soll. Die dafür von der Stadtverwaltung erarbeitete Begründung beruft sich auf die 2. Änderung des FNP und die Aussage, dass ein ROV durchgeführt wird. Ohne diese Aussage hätte der Beschluss nicht gefasst werden können. Dass jetzt geäußert wird, dass ein ROV entfallen kann, lässt den Schluss der Irreführung zu.	Zu Beginn der Planung wurde ein ROV für die Ausweisung des Sondergebiets Handel in der geplanten Größenordnung (großer Verbrauchermarkt mit 3.500 m² Verkaufsfläche und Bau- und Gartenfachmarkt mit 7000 m² Verkaufsfläche), weder von Seiten der Stadtverwaltung noch von Seiten der zuständigen Behörden in Erwägung gezogen. Nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) soll allerdings für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Handelsbetrieben ein ROV durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sagt aus, dass die für die Raumordnung zuständige Landesbehörde in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 1 RoV prüft. Nach Prüfung der Kriterien durch die obere Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass die geplanten Märkte aufgrund ihrer Größe raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. § 15 Abs. 7 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) ermöglicht das Absehen vom ROV, wenn gewährleistet ist, dass die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens oder der Planung bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies gilt u.a., wenn ersichtlich ist, dass die Planung oder die Maßnahme den Zielen der Raumordnung entspricht oder wenn die Planung den Festlegungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplan (FNP) entspricht. Die 2. Änderung des FNP trat am 29.09.2017 in Kraft. Im „Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handels (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark" vom 23. Januar 2018 von DLP wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten SOH unter Berücksichtigung des Be-

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 11 Punkt 5	standsschutzes am Standort Schondorfer Mark untersucht. Die Aufgabenstellung dazu wurde mit den zuständigen Behörden, wie der oberen Raumordnungsbehörde bei der LDS, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen, der IHK zu Leipzig, dem Handelsverband Leipzig und dem LRA NOS erarbeitet. Abschließend wurde festgestellt, dass durch die 2. Änderung des FNP und auf der Grundlage des o.g. Gutachtens gewährleistet ist, dass im Rahmen der weiteren Beteiligung an der Aufstellung des BPs durch die obere Raumordnungsbehörde die Raumverträglichkeit der Planung hinreichend geprüft werden kann und somit die Durchführung eines ROV nicht erforderlich ist. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Die geplante Verkehrserschließung wird in Notfällen zu erheblichen Komplikationen führen. Die durchgeführte Verkehrssimulation hat sich nicht ausreichend mit der erforderlichen Durchfahrt von Notarzt-, Feuerwehr- und anderen Versorgungsfahrzeugen beschäftigt. Vor allem am Knotenpunkt Ziegelstraße/Verengung der Fahrbahn an der Flutbrücke.	Für die Zufahrt zum Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Das Simulationsmodell beinhaltete den Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße, die Zu- und Ausfahrt LIDL sowie den Kreisverkehr mit den Anbindungen Autowelt und Plangebiet. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten. Auch die Sicherheit des Schulweges ist gegeben. → Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. Es wird davon ausgegangen, dass der TOOM-Markt nicht an seinem jetzigen Standort verbleiben wird und an die Ziegelstraße umgelagert werden kann. Toom beabsichtigt aber keinen Umzug.	Mit vorliegendem BP ist keine Verlagerung des vorhandenen Bau- und Gartenfachmarktes geplant, stattdessen soll auch zukünftig ein entsprechender Standort planungsrechtlich gesichert werden. Der toom-Markt hat Be-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
	standsschutz. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8. Baurecht und Bestandsschutz am Standort Schondorfer Mark bewirken, dass sich aus einer Mangelsituation jederzeit ein Überangebot entwickeln kann, deren Folgen ein Fall für die Raumordnungsbehörde sein wird.	Für den Standort Schondorfer Mark regelt der VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Schondorfer Mark" die Zulässigkeit von 12.700 m² Geschossfläche für ein SB-Warenhaus, eine Shopzone, Läden, Shops an der Mall sowie den Bau- und Gartenfachmarkt. Nach Aufgabe des SB-Warenhauses im Jahr 2014 wurden ca. 3.900 m² Verkaufsflächen nicht wieder belegt. Es gibt bis heute keine Nachnutzung für das SB-Warenhaus. Damit hat sich die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Eilenburg erheblich reduziert. Da sich auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Wiederbelebung abzeichnete, hält die Stadt weiter an der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße fest, um dieses nachweislich vorhandene qualitative Defizit der Versorgungsstruktur wieder auszugleichen und damit eine Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein anzustreben. Im am 06.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen EHK 2015 erfolgte die städtebauliche Abwägung zugunsten des Standortes Ziegelstraße, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der passive Bestandsschutz für das SB-Warenhaus weiterhin besteht. Mit der 2. Änderung des FNP wurde die städtebauliche Konzeption zur Verlagerung des bisherigen Schwerpunktes der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt an den Standort Ziegelstraße vorbereitet. Für den Standort Schondorfer Mark ist die Entwicklung eines Gewerbestandortes vorgesehen, der aufgrund der anliegenden Bebauung immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird. Im Ergebnis des Fachgutachtens des Büros DLP vom 01.12.2017 wurde die geplante städtebauliche Entwicklung bestätigt. Im EHK sowie entsprechend der im Gutachten von DLP untersuchten Szenarien erfolgte die Einschätzung, dass die Marktwirksamkeit beider Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und ZVB haben kann und damit städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen (Beeinträchtigungsverbot) widerspricht. Es wird allerdings im genannten Gutachten auch ausdrücklich davon ausgegan-

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Öffentlichkeit/Bürger/juristische Personen Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
noch B 11 Punkt 8	gen, dass es sich hierbei um eine rein theoretische Annahme handelt, eine praktische Umsetzung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen weitestgehend ausgeschlossen ist. Den raumordnerischen Zielstellungen, wie die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes, des Integrationsgebotes sowie des Zentralitäts- und Kongruenzgebotes wird mit der Aufstellung des BPs entsprochen. Für den aus den 90er Jahren stammende VEP Nr. 5 „Einkaufscenter Eilenburg Schondorfer Mark" wurde festgestellt, dass dieser rechtsfehlerbehaftet und damit nichtig ist. Die Stadt hat sich auf der Grundlage der o.g. städtebaulichen Entscheidungen dazu entschlossen, den VEP aufzuheben. Die Aufhebung des VEP wurde mit Beschluss des Stadtrats am 06.11.2017 eingeleitet. Ende des Jahres soll der VEP aufgehoben sein. Im Zusammenhang mit dem Aufhebungsverfahren erfolgt zeitlich versetzt die Aufstellung des BPs Nr. 49 „Gewerbegebiet Schondorfer Mark". Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2018 wurde dem Planziel entsprochen, am Standort Schondorfer Mark zukünftig ein Gewerbegebiet, das aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich eingeschränkt sein wird, zu entwickeln. Zur Sicherung der o.g. Planungsabsichten, insbesondere auch zum Ausschluss des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots soll im September 2019 eine Veränderungssperre für den Standort Schondorfer Mark verabschiedet werden. Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre wird von § 15 BauGB, von der Möglichkeit des Zurückstellens von Baugesuchen Gebrauch gemacht. Somit ist davon auszugehen, dass es keine zwei nebeneinander existierende Sondergebiete für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. für ein SB-Warenhaus geben wird. → Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abkürzungsverzeichnis: FNP – Flächennutzungsplan / BP - Bebauungsplan / VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan / ZVB – Zentraler Versorgungsbereich / NVZ – Nahversorgungszentrum / NVL – Nahversorgungslage / EHK – Einzelhandelskonzept / DLP – Büro Dr. Lademann & Partner

Innen- vor Außenentwicklung praktiziert werde. Es wird gerade ein Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB überplant.

Gleichfalls ist es verfehlt, wenn im Umweltbericht davon die Rede ist, dass die in Rede stehenden Flächen im Plangebiet zwischenzeitlich nicht dem Naturhaushalt zu geführt worden seien. Das Gegenteil ist der Fall. Die (Rückbau-)Flächen des ehemaligen Industriegeländes werden nicht etwa zeitlich anschließend an den Rückbau einer Nachnutzung zugeführt, sondern liegen seit 2006 im planungsrechtlichen Außenbereich und wurden zwischenzeitlich von der und für die Natur zurückgewonnen.

Damit ist es auch schlichtweg falsch, wenn im Kap. 8.3 zur Ausgleichsbilanz lediglich festgestellt wird, dass eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen über die Fläche nicht erforderlich sei, da der Flächenverlust eine wieder zur Bebauung vorgesehene Konversionsfläche betreffe und daher keinen Eingriffstatbestand darstelle. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nur dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beides ist vorliegend eindeutig nicht der Fall.

2. Des Weiteren bleibt es dabei, dass die Bauleitplanung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und somit § 1 Abs. 4 BauGB widerspricht. Insofern erlauben wir uns aus unserem Schreiben vom 30.05.2018 an die Landesdirektion Sachsen wie folgt zu zitieren:

"Sehr geehrte Frau Dr. Böhme,

mit Schreiben vom 31.01.2018 teilen Sie der Stadtverwaltung Eilenburg - dort dem Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung - mit, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden könne. Durch die wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg und das Standortfachgutachten vom 23.01.2018 sei gewährleistet, dass im Rahmen der weiteren Beteiligung der Landesdirektion Sachsen als Obere Raumordnungsbehörde an der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Handel Ziegelstraße" die Raumverträglichkeit der Planung hinreichend geprüft werden könne.

An dem vorgenannten Befund ändert auch das Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße des Büros Dr. Lademann und Partner aus Januar 2018 nichts. Dieses inhaltlich in weiten Teilen fehlerhafte Gutachten, das insbesondere fälschlicherweise von Bevölkerungsgewinnen für Eilenburg ausgeht, obwohl insbesondere die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 für die Stadt Eilenburg eindeutig Bevölkerungsrückgänge konstatiert, belegt trotz dieser fehlerhaften Annahmen, dass das Vorhaben letztlich den vorgenannten Zielen der Raumordnung nicht entspricht.
So wird etwa auf Seite 82 des Gutachtens festgestellt, dass der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße sich außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befindet. Damit verstößt der Standort eindeutig gegen das Integrationsgebot. An diesem klaren Befund ändert auch der Versuch einer Argumentation mit einer sogenannten Scharnierfunktion des Standortes Ziegelstraße nichts. Darüber hinaus kommt das Gutachten auf Seite 76 zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Standortes Ziegelstraße in den bestehenden Nahversorgungszentren spürbare Umsatzrückgange zu konstatieren sein werden. Damit kommt das Gutachten selbst zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegeben ist. Die zentralen Versorgungsbereiche werden mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Gleichwohl versucht der Gutachter in der weiteren Argumentation - letztlich allerdings weder tragfähig noch belastbar - den Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot dadurch zu relativieren, dass letztlich von vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben nicht auszugehen sei. Weder ist diese Annahme belegt, noch nachvollziehbar und außerdem kommt es bei der Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes letztlich nur darauf an, dass zentrale Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Davon geht selbst - wie dargestellt - der Gutachter aus.
Letztlich fehlt es der Planung - auch nach Ansicht des Fachgutachters - an der Zielanpassung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Warum gleichwohl von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden soll, erschließt sich vor dem Hintergrund des fragwürdigen Fachgutachtens nicht.

2. *Des Weiteren ist festzustellen, dass die Planung auch nicht den Darstellungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans entspricht. Zwar erfolgte im Jahr 2017 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg. Geändert wurde die Darstellung der Flächennutzung am Standort Ziegelstraße von einer gemischten Baufläche und Grünfläche in eine Sonderbaufläche. Jedoch fehlt es der FNP-Änderung an der Zielanpassung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.*

Noch in einem Schreiben vom 02.02.2017 (Geschäftszeichen: L34-2417/252/1) wurde von Seiten der Landesdirektion Sachsen Folgendes festgehalten:

> *„Hinsichtlich der Ausweisung von Sonderbauflächen unterliegt die Stadt Eilenburg den Zielen des LEP 2013 zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlich*

die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.
Ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Handel aufgrund eines Verstoßes gegen Ziele der Raumordnung unwirksam, so sind die zuvor geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans maßgebend. Die von der Stadt Eilenburg auf Bebauungsplanebene angestrebte Planung würde dann im Übrigen auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB genügen.
Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bereits in dem Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 02.02.2017 ausdrücklich festgehalten wird, dass insbesondere die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne gleichermaßen gilt.

3. *Im Endeffekt ist somit festzuhalten, dass rechtmäßig von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht abgesehen werden kann. Die Planung entspricht weder den Zielen der Raumordnung, noch den Darstellungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans. Vielmehr ist festzustellen, dass die Planung - weiterhin - nicht an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Die Planung entspricht insbesondere nicht dem Integrationsgebot und verstößt gegen das Beeinträchtigungsverbot.*

[...]"

Tragfähige Anhaltspunkte dafür, dass dies belastbar anders zu sehen ist, hat die Stadt Eilenburg im bisherigen Planaufstellungsverfahren von nicht vorgelegt. Damit wird es im Ergebnis so sein, dass eine gleichwohl als Bebauungsplan beschlossene Satzung unweigerlich gegen Ziele der Raumordnung und damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstößt.

3. Des Weiteren ist weiterhin festzuhalten, dass der Bebauungsplan auch nicht abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen werden kann.

Dies auch deshalb weil der Standort für das Sondergebiet Handel an der Ziegelstraße unmittelbar an das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsisches Wassergesetz festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mulde begrenzt. Ausweislich des Entwurfs zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen liegt der Standort in einem Gebiet mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser. Insofern wird in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung zwar auf den vorgenannten Umstand an sich hingewiesen. Jedoch wird lediglich eindimensional da-

Anlage 2 zum Protokoll zur Abwägung vom 06.05.2019

Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) zur „Plausibilitätsprüfung des Einzelhandelsgutachtens vom Büro Dr. Lademann & Partner vom Januar 2018 für den Standort Eilenburg"der GMA vom 25.05.2018

Es ist davon auszugehen, dass die Rewe Markt GmbH versucht, die Planungen zum Standort Ziegelstraße zu behindern, um ihre eigene derzeit gute Wettbewerbsposition in Eilenburg abzusichern. Eine unabhängige und einflussfreie Prüfung des DLP-Gutachtens durch die GMA ist somit nicht gegeben.

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

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

DLP:
Die Revitalisierung des Standorts Schondorfer Mark steht jedoch im vollen Gegensatz zu den im Einzelhandelskonzept von 2015 festgelegten Zielaussagen und Empfehlungen für die künftig anzustrebende Zentren- und Standortstruktur Eilenburgs. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts am Standort Schondorfer Mark steht zudem nicht nur den Zielen des Einzelhandelskonzepts entgegen, sondern verstößt auch diametral gegen die Ziele der Raumordnung. Daher wird die Stadt Eilenburg den Standort Schondorfer Mark mit dem Ziel überplanen, hier künftig keinen Einzelhandel mehr zuzulassen.
So geht es bei der Planung zum Standort Ziegelstraße auch nicht nur um die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sondern auch um eine Funktionsverlagerung von einem peripher am Stadtrand gelegenen Standort zu einem in der geografischen Mitte der Stadt gelegenen und von allen Stadtteilen aus gut erreichbaren Standort. Die damit verbundene Einsparung von Zeit- und Wegekosten entspricht einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtplanung und begründet das Planungserfordernis.

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

DLP:
Eine fußläufige Verbindung zwischen Planstandort Ziegelstraße und der Innenstadt wird sich aufgrund der räumlichen Entfernung in der Tat nicht herausbilden. Dennoch ist von Kopplungseffekten von Autokunden auszugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist das Ziel verbunden, die überörtliche Kundenansprache Eilenburgs gemäß der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu erhöhen. Am Planstandort werden z.T. auch Kunden einkaufen, die derzeit nicht in Eilenburg einkaufen. Gerade für die Umlandkunden ist die räumliche Entfernung zwischen Ziegelstraße und Innenstadt so gering, dass hier von Kopplungseffekten ausgegangen werden kann. Denn wenn der Fahrweg nach Eilenburg sowieso schon zurückgelegt worden ist, bietet es sich erst recht an, den Lebensmitteleinkauf in der Ziegelstraße mit weiteren Besorgungen in der Eilenburger Innenstadt zu

koppeln; vor allem weil die Ziegelstraße direkt in die Torgauer Straße / Leipziger Straße übergeht und die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangläufig die Innenstadt durchfahren, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen.
Zudem stellt der Standort Ziegelstraße keine Konkurrenz zur Innenstadt, sondern eine Ergänzung dar. Denn ein vergleichbares Angebot (großflächige Lebensmittelbetriebe, Baumarkt) gibt es derzeit in der Innenstadt nicht. Am Standort Ziegelstraße wird es hingegen keine für die Eilenburger Innenstadt prägenden Nutzungen und Funktionen geben, so dass sich beide Standorte ergänzen und nicht duplizieren, was den Kundenaustausch fördert.

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

GMA:
Der Einschätzung der GMA, die MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit aus den Stadtteilen Eilenburgs sei als gut zu bewerten, aus dem Umland sei eine bequeme Erreichbarkeit jedoch nicht gegeben, ist jedoch unzutreffend.

DLP:
Auch aus dem Umland ist der Standort gut zu erreichen. Sowohl von der B87 als auch von der B107 kann der Standort über die Achse Wurzener Landstraße– Ziegelstraße – Torgauer Straße – Leipziger Straße – Bergstraße in drei bis fünf Fahrminuten erreicht werden.

GMA:
Die GMA weist zudem daraufhin, dass der Standort nicht als ZVB ausgewiesen ist und daher ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vorläge.

DLP:
Der Vorhabenstandort liegt zwar in der Tat weder in einem ZVB noch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP Sachsen 2013. Er befindet sich allerdings in der geografischen Mitte Eilenburgs und damit in einer sehr zentralen Lage innerhalb des Kernstadtgebiets. Damit stellt der Vorhabenstandort zwar keinen klassischen ZVB dar und ist deshalb auch nicht als solcher im EHK definiert. Die Standortbegründung leitet sich aber aus der besonderen Siedlungsstruktur Eilenburgs ab. So ist die Kernstadt durch die Mulde in zwei Teile gegliedert (Eilenburg-Ost, Eilenburg-Mitte/ Berg), die durch die Ziegelstraße miteinanderverbunden sind. Die Mulde bildet dabei zusammen mit den begleitenden Grünflächen und Wiesen eine starke naturräumliche Barriere aus. Ziel der Planung ist es, einen Versorgungsstandort mittelzentraler Prägung zu etablieren, der sich in der geografischen Mitte Eilenburgs befindet und damit von beiden Stadtteilen aus gut erreicht werden kann. Innerhalb der im östlichen und im westlichen Stadtgebiet ausgewiesenen ZVB gibt es keine Flächenpotenziale, die die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts, der Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt sowie für den zugewiesenen Verflechtungsbereich übernimmt, ermöglichen würde.
Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist. Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

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

DLP:
Auf Seite 23 des Gutachtens wird ausführlich dargelegt, warum marktseitig ausgeschlossen werden kann, dass sich ein zweiter Baumarkt in Eilenburg ansiedeln wird. Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum reicht das Nachfragepotenzial nicht aus, um zwei Baumärkte rentabel in Eilenburg betreiben zu können.
Bezüglich Wurzen sei darauf hingewiesen, dass hier neben einem Obi Bau- und Gartenfachmarkt lediglich ein Anbieter der Raiffeisen Handelsgenossenschaft (RHG) ansässig ist. Dieser übernimmt zwar in Teilen auch Funktionen eines klassischen Baumarkts, ist aber vor allem auch als Baustoffhändler einzuordnen und generiert einen Teil seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden. Die Einwohnerzahl im Mittelbereich von Wurzen ist zwar, wie von der GMA angegeben, kleiner als im Mittelbereich von Eilenburg. Allerdings würde das Einzugsgebiet eines potenziellen Baumarkts am Standort Ziegelstraße gar nicht den vollständigen Mittelbereich erfassen. Das tatsächliche Kundenpotenzial fällt also geringer aus.

GMA:
Die GMA moniert weiterhin, dass das DLP-Gutachten für den Baumarkt von max. 10 % Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente gem. Eilenburger Liste ausgehe, in den textlichen Festsetzungen aber ein Anteil von 12 % festgesetzt werde.

DLP:
Auf der Seite 11 im DLP-Gutachten wird eindeutig dargelegt, dass sich der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente auf 12 % bemisst, wovon maximal 10 % auf zentrenrelevante Sortimente entfallen dürfen. Auch den späteren Berechnungen im Gutachten liegen genau diese Flächenanteile zu Grunde (siehe u.a. Tabelle 25). DLP haben also keinesfalls nur einen Randsortimentsanteil von 10 % für den Baumarkt geprüft.

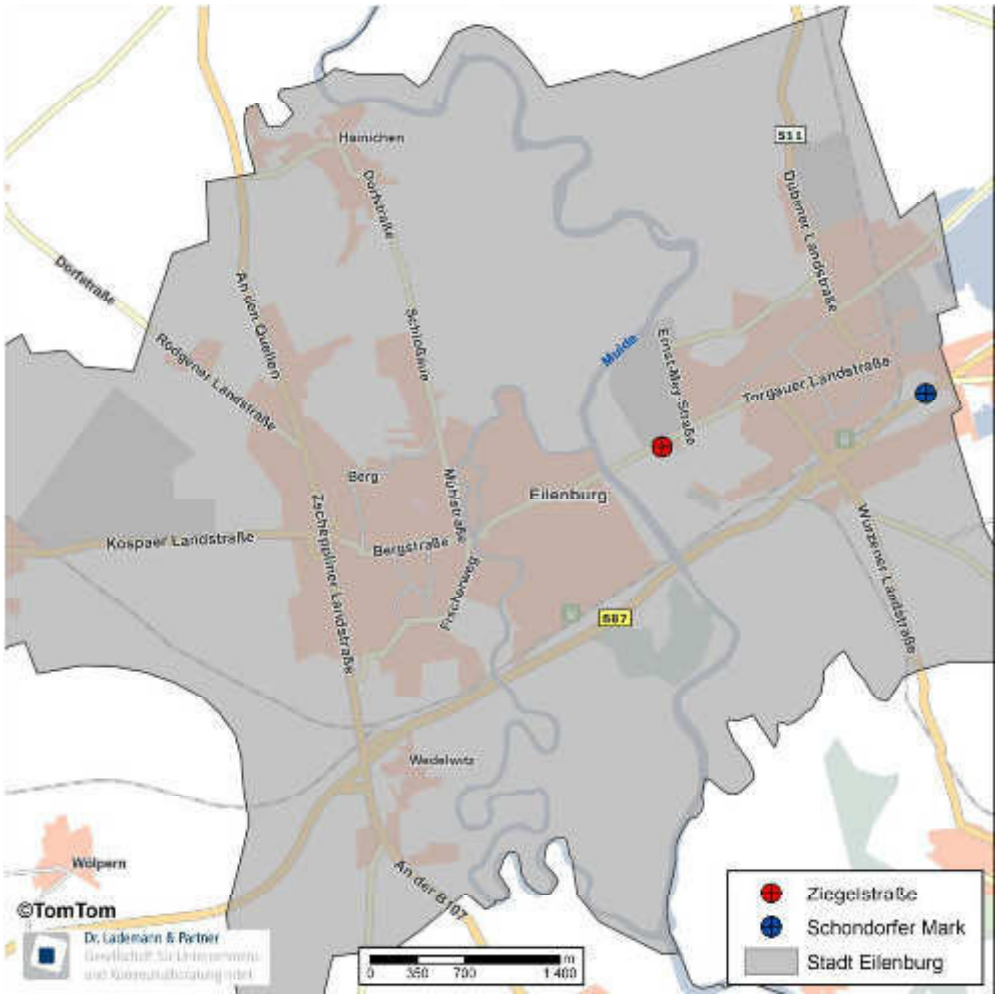
<u>Vergleich der Standorte Ziegelstraße und Schondorfer Mark</u>
GMA:
Die GMA vertritt diesbezüglich folgende Einschätzung
- *Beide Standorte sind als dezentral einzustufen, eine städtebauliche Integration ist nicht gegeben.*
- *Beide Standorte liegen außerhalb eines ZVB und auch außerhalb einer zumutbaren fußläufigen Distanz zur Innenstadt (gemäß EHK 2015 ca. 600 m).*
- *Beide Standorte übernehmen keine bzw. allenfalls eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, werden aber der mittelzentralen Versorgungsfunktion dienen.*
- *Im Hinblick auf die Versorgung der umliegenden Gemeinden im Mittelbereich Eilenburg ist der Standort Schondorfer Mark durch die Lage an der Ortsumgehung der B87 mit dem Pkw grundsätzlich günstig und aus verkehrlicher Sicht stadtverträglich zu erreichen. Grundsätzlich verfügt auch der Standort Schondorfer Mark über eine vorhandene Bushaltestelle direkt im Eingangsbereich.*
- *Durch die städtische Randlage des Standortes Schondorfer Mark sind geringere wettbewerbliche Effekte auf die innerstädtischen Nahversorgungslagen und -zentren in Eilenburg zu erwarten, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist: So stellt der Standort Ziegelstraße durch die zentralere Lage an der Verbindungsachse zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost eine zumindest aus diesen beiden Stadtteilen mit dem PKW und ÖPNV schnell zu erreichende Einkaufsalternative dar, wobei hier erhöhte Wettbewerbswirkungen bzw. Kaufkraftabzüge aus den vorhandenen, integriert gelegenen Nahversorgungslagen bzw. -Zentren absehbar sind. Im Gegensatz dazu dient der Standort Schondorfer Mark stärker der Versorgung des Umlandes, da der*

Wege- oder Zeitaufwand für den Kunden aus der Kernstadt Eilenburg höher ist, als dies beim Standort Ziegelstraße der Fall ist. Damit tritt der Standort Schondorfer Mark weniger stark in den Wettbewerb mit den Nahversorgungslagen bzw.-Zentren in Eilenburg.

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

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

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



93

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

Die Stadt verfolgt im Einklang mit dem 2015 aufgestellten EHK das Ziel einer Funktionsverlagerung vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße, um einen für alle Bewohner Eilenburgs gleichermaßen gut zu erreichenden Versorgungsstandort zu etablieren und dem im BauGB und der Raumordnung verankerten Ziel „Innen- vor Außenentwicklung" zu entsprechen.
Dass der Standort Schondorfer Mark nach Einschätzung der GMA weniger stark mit den Nahversorgungslagen in den Wettbewerb treten soll, kann nicht nachvollzogen werden. Derzeit gibt es im gesamten Stadtgebiet keinen mit der geplanten Ansiedlung an der Ziegelstraße (oder am Standort Schondorfer Mark) vergleichbaren Wettbewerber. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Markt unabhängig von der Standortlage von den Eilenburgern stark nachgefragt werden wird und sich somit auch auf das gesamte Stadtgebiet auswirken wird. Es ist zwar richtig, dass die Wirkungen auf einen Standort umso höher ausfallen je näher dieser zum Vorhabenstandort liegt; dieser Logik zufolge müssten die Auswirkungen einer Ansiedlung am Standort Schondorfer Mark aber vor allem die Standorte im östlichen Stadtgebiet überproportional stark betreffen (was auch die Wirkungsanalyse von DLP für das Ansiedlungsszenario am Standort Schondorfer Mark ergibt). Vor allem für das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße sowie für die Nahversorgungslagen Gabelweg und Wurzener Platz wären somit erhebliche Umsatzrückgänge erwartbar. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße führt dagegen aufgrund der zentralen Lage zu einer relativ gleichmäßigen Verteilung der Wirkungen im Raum.

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

Unabhängig davon verfolgt die Stadt mit dem Planstandort Ziegelstraße die Umsetzung der im EHK definierten Ziele. So sollen die Versorgungsstrukturen zentralisiert und für alle Bewohner Eilenburgs in gut erreichbarer Lage gebündelt werden, um Kaufkraft im Kernstadtgebiet zu halten und Abflüsse an die Periphere zu minimieren. Dies ist auch im Sinne des Integrationsgebots. Der Standort Ziegelstraße offeriert dabei deutlich größere Chancen auf Kopplungseffekte mit der Innenstadt als der Standort Schondorfer Mark. So

durchfahren die aus dem westlichen sowie nord- und südwestlichen Umland kommenden Kunden zwangläufig die Innenstadt, wenn sie die Ziegelstraße anfahren wollen. Umlandkunden, die den Standort Schondorfer Mark aufsuchen wollen, werden dagegen über die das Kernstadtgebiet umgebenden Bundesstraßen direkt zum Standort geleitet und kommen nicht an der Innenstadt vorbei. Die Innenstadt liegt rd. vier Kilometer entfernt und kann vom Standort Schondorfer Mark nicht direkt angefahren werden. Kopplungseffekte sind insofern nicht zu erwarten. Von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland würde nur der Standort Schondorfer Mark an der Peripherie profitieren, nicht aber die integriert gelegenen Versorgungsstandorte.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Grenzstraße

GMA:

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

DLP:

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

GMA:

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

DLP:

Dabei verkennt die GMA allerding die spezifische Standortlage von Rewe im Nahversorgungszentrum Grenzstraße. Der Markt befindet sich in einer siedlungsintegrierten Lage im westlichen Stadtgebiet und ist damit sowohl für die Bewohner von Eilenburg-Ost als auch für die Umlandkunden nicht optimal zu erreichen. Eine überörtliche Kundenansprache wird Rewe an diesem Standort auch mit 1.800 qm nicht erreichen. Angesichts des im EHK definierten Versorgungsauftrags eines Nahversorgungszentrums wäre es auch nicht konzeptkonform, wenn dieser Markt eine überörtliche Kundenansprache generieren würde. Die Erweiterung auf 1.800 qm ist aus Sicht von DLP gleichwohl notwendig, um sich zukunftsfähig aufzustellen und gegenüber den Discounter mit entsprechender Sortimentsvielfalt und -kompetenz sowie mit hohem Einkaufskomfort profilieren zu können.
Ein großer Verbrauchermarkt in zentraler Lage, der der mittelzentralen Versorgungsfunktion Eilenburgs sowohl hinsichtlich der Größendimensionierung als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit und damit der örtlichen/überörtlichen Kundenansprach gerecht wird, würde auch weiterhin fehlen. Die Erweiterung Rewes wird jedenfalls die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark zurückgegangene überörtliche Kaufkraftbindung Eilenburgs nicht ausgleichen können.

GMA:

DLP weisen für den Rewe-Markt eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € pro qm Verkaufsfläche aus. Die GMA ordnet diesen Wert als nur leicht überdurchschnittlich ein und erkennt daraus keine marktbeherrschende Stellung.

DLP:
Nach Angaben der GfK (auf Basis Trade Dimensions) im Retail Real Estate Report 2017/2018 der Hahn Gruppe erzielen Rewe-Märkte im Schnitt eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je qm Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der restriktiven Rahmenbedingungen, die durch die siedlungsintegrierte Standortlage ohne Anbindung an überörtliche Verkehrsträger und das deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau Eilenburgs geprägt sind, erreicht Rewe hier somit eine Flächenproduktivität, die unter normalen Wettbewerbsbedingungen nicht zu erzielen wäre. Unter den gegebenen Umständen entsprechen die 4.200 € je qm Verkaufsfläche somit durchaus einer starken Marktstellung.

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

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

DLP:
Die ermittelten 9 % Umsatzrückgang für das NVZ Grenzstraße sind das Ergebnis einer sachgerecht durchgeführten Wirkungsprognose. Von einer Betriebsgefährdung gehen DLP insbesondere deshalb nicht aus, weil die Umsatzrückgänge durch die geplante Erweiterung weitgehend kompensiert werden können. Wird der Rewe-Markt modernisiert und zukunftsfähig aufgestellt, ist er auch robuster gegenüber wettbewerblichen Veränderungen. Dies ist bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots schließen DLP daher aus.

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

Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode
GMA:
Nach Einschätzung der GMA entspricht das DLP-Gutachten formal dem Aufbau eines Marktgutachtens. Bei der Bewertung des Mikrostandorts sowie der Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung seien jedoch grundhafte Defizite vorhanden, die das Gutachten als Bewertungsgrundlage ungeeignet machen sollen.
Im Einzelnen moniert die GMA, dass DLP im Einleitungskapitel nicht darauf hinweisen, dass im Falle einer Ansiedlung eines vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenters am Standort Schondorfer Mark eine Weiterverfolgung des Vorhabens an der Ziegelstraße unvereinbar mit gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist.

DLP:
Dieser Hinweis ist von DLP jedoch bewusst unterblieben, da ja über das Gutachten überhaupt erst ermittelt werden sollte, mit welchen Auswirkungen zu rechnen sei, wenn zwei Vollsortimenter in Eilenburg angesiedelt werden.

GMA:
Des Weiteren führt die GMA aus, dass die zum Standort Ziegelstraße gezogenen Schlussfolgerungen in Kapitel 2 hinsichtlich der städtebaulichen Integration grundlegend falsch

seien und eine Verletzung des raumordnerischen Integrationsgebotes durch die Ansiedlung des ECenters vorliege.

DLP:
Rein formal wird die Planung dem Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen in der Tat nicht gerecht, da der Standort keinem ZVB zugewiesen ist. Die Planung trägt aber der besonderen stadtstrukturellen Ausgangslage Eilenburgs Rechnung, die durch die Zweiteilung des Kernstadtgebiets infolge der naturräumlichen Barriere des Laufs der Mulde geprägt ist. Der Planstandort liegt in der geografischen Mitte der Stadt und ist somit von allen Stadtteilen aus gut erreichbar. Dies spart Zeit- und Wegekosten und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Stadtplanung.

Zudem nimmt die Stadt mit der Planung auch eine Funktionsverlagerung von einem in peripherer Stadtrandlage verorteten Versorgungstandort (Schondorfer Mark) in Richtung der geografischen Mitte des Stadtgebiets vor, was im Sinne des Integrationsgebots ist. Denn der Standort Schondorfer Mark ist durch die B87 vom Kernsiedlungsgebiet Eilenburgs deutlich abgeschnitten und verfügt über keinerlei Wohngebietsbezug. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden. Diese Funktionsverlagerung vom Stadtrand in die Mitte der Stadt ist bei der Würdigung des Integrationsgebots zu berücksichtigen.

GMA:
Zu Kapitel 4 führt die GMA an, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots vorläge, da das abgegrenzte Einzugsgebiet der beiden Standorte über den Mittelbereich hinausreicht. Der Verweis auf die grundsätzlich höhere Einwohnerzahl im Mittelbereich im Vergleich zum abgegrenzten Einzugsgebiet sei nicht ausreichend.

DLP:
Der von DLP angeführte Verweis soll lediglich verdeutlichen, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens nicht den gesamten raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich erreicht. Die Bewertung des Kongruenzgebots erfolgte anhand der Frage, wie hoch der Umsatzanteil des Vorhabens ist, der außerhalb des Einzugsgebiets erzielt wird. Eine Überschreitung des Mittelbereichs allein führt jedoch noch nicht zu einer Verletzung des Kongruenzgebots. Entscheidend ist, ob diese wesentlich ist, was im Falle des EDEKA-Vorhabens verneint werden kann, da deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert wird, die außerhalb des Mittelbereichs leben.

GMA:
Bezüglich des Kapitels 5 moniert die GMA, dass im DLP-Gutachten eine Untersuchung der Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Teilen des Mittelbereichs (v.a. in Bad Düben) fehlen würde.

DLP haben eine flächendeckende Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets vorgenommen. Nicht alle Teile des Mittelbereichs (z.B. Bad Düben) sind jedoch dem Einzugsgebiet zugeordnet und wurden daher auch nicht erhoben. Dies ist legitim, weil in diesen Teilen des Mittelbereichs keine signifikanten Auswirkungen mehr zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgte ein sekundärstatistischer Abgleich mit den Bestandsdaten an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zur Einordnung der regionalen Wettbewerbssituation.

GMA:
Zu Kapitel 6 schreibt die GMA, dass die Wirkungsprognose gravierende methodische Mängel habe, auf die dann später genauer eingegangen wird.

DLP:
Die Wirkungsprognose ist plausibel und entspricht gutachterlichen Standards der Wirkungsberechnung. Gravierende methodische Mängel bestehen nicht.

GMA:
Die Schlussfolgerungen in Kapitel 7 seien aus Sicht der GMA falsch, da der Standort Ziegelstraße fehlerhaft bewertet worden sei und die Umsatzumverteilungsberechnung nicht nachvollzogen werden können.

DLP:
Auch dieser Vorwurf ist mit Verweis auf die plausible Wirkungsberechnung und die oben erfolgte Erläuterung zur Mikrostandortbewertung nicht haltbar.

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

Zutreffende Ermittlung des der Prognose zugrundeliegenden Sachverhalts
Die meisten getroffenen Annahmen von DLP sind aus der Sicht der GMA korrekt. Grundsätzliche Mängel bestünden jedoch bei folgenden Aspekten:

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

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

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

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

Die rd. 6,5 Mio. € Umsatz, die das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen

generiert und außerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, verteilen sich auf eine Vielzahl von Zentralen Orten, die allesamt leistungsfähige Versorgungsstrukturen aufweisen (v.a. Delitzsch, Torgau, Wurzen, Taucha, Leipzig). Auf einzelne Betriebe bezogen, werden die Auswirkungen kaum die Spürbarkeitsschwelle überschreiten, weshalb auf eine detaillierte Wirkungsprüfung an Orten außerhalb des Einzugsgebiets verzichtet wurde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die umliegenden zentralen Orte im Gegensatz zu Eilenburg über große Verbrauchermärkte verfügen, die deren zentralörtliche Versorgungsfunktion absichern. Die Mittelzentren Wurzen, Delitzsch und Torgau verfügen über große Kaufland-Verbrauchermärkte. Sogar das Grundzentrum Taucha weist einen Kaufland-Standort auf. Eilenburg hat also gegenüber den umliegenden zentralen Orten seit der Aufgabe des Marktkauf-SB-Warenhauses einen klaren Nachholbedarf, der überhaupt erst zu den Kaufkraftabflüssen führte. Insofern ist es auch legitim, dass Eilenburg sich Kaufkraft, die an umliegende Zentrale Orte abfließt, wieder zurückholt. Diese zentralen Orte können auch nicht für sich beanspruchen, Kaufkraft aus dem Mittelbereich Eilenburg abzuziehen, da ihnen hierfür gar kein Versorgungsauftrag zusteht.

GMA:

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

DLP:

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

GMA:

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

DLP:

Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Entwicklung beider Standorte städtebaulich und raumordnerisch unverträglich ist und entsprechend dafür Sorge zu tragen ist, dass der Standort Schondorfer Mark überplant wird, wenn das Verfahren an der Ziegelstraße weitervorangetrieben werden soll. Gleichwohl erscheint es nach Einschätzung von DLP in der Tat unwahrscheinlich, dass beide Standorte tatsächlich durch typgleiche Lebensmittelanbieter (z.B. EDEKA und Rewe) belegt werden, Nachfragepotenzial lässt eher darauf schließen, dass entweder die Ziegelstraße oder der Standort Schondorfer Mark belegt werden. Die derzeit in die Diskussion gebrachte Ansiedlung von Rewe am Standort Schondorfer Mark verwundert auch deshalb, weil der Standort jahrelang unbesetzt gewesen ist und ausgerechnet jetzt wiederbelegt werden soll, wo an anderer Stelle

ein Wettbewerbsvorhaben realisiert werden soll. Eher erscheint die Rewe-Ansiedlung als „Feigenblatt" zur Verhinderung der Planung an der Ziegelstraße.

Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung:

GMA:

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

DLP:

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

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

Die Höhe der Kaufkraftrückholung ist das Ergebnis einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung: Für Eilenburg wird von einem Umsatzvolumen im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 40,6 Mio. € ausgegangen (Tabelle 11). Dieses resultiert aus einer angenommenen Kaufkraftbindung in Höhe von rd. 31,1 Mio. € (rd. 78 %) zzgl. Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland in Höhe von rd. 9,5 Mio. €. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf von rd. 103 % für Eilenburg. DLP gehen davon aus, dass die Nachfragebindung in Eilenburg mit der Vorhabenrealisierung bis auf etwa 86 % gesteigert werden kann, was für ein Mittelzentrum unter Berücksichtigung der konkreten Angebots-

situation im Untersuchungsraum in jedem Falle als angemessen zu beurteilen ist. Für diese Einschätzung greift DLP auch auf die über 30-jährige Erfahrung als Gutachter zurück und die Auswertung zahlreicher empirisch abgesicherter Informationen zu Kaufkraftbindungen von Mittelzentren. Aus der Erhöhung der Kaufkraftbindung von 78 % auf 86 % ergibt sich ein Umsatzvolumen von rd. 3,2 Mio. €.

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

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

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

GMA:
Des Weiteren äußert die GMA die Kritik, dass die Einzugsgebietsabgrenzung nicht dem zugeordneten räumlichen Verflechtungsbereich entspräche.

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

GMA:
Nach Ansicht der GMA fehle im DLP-Gutachten zudem eine Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen und die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen außerhalb des Einzugsgebiets, zumal ein signifikanter Teil des

Umsatzes aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets resultiert.

DLP:
Nach den Berechnungen von DLP werden rd. 6,5 Mio. € gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken (zzgl. rd. 1,3 Mio. € aus Streuumsätzen). Auch ohne detaillierte Wirkungsprognosen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden, was anhand folgender Ausführungen deutlich wird:
Die Umsätze, die gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken, betreffen vor allem die Mittelzentren Torgau, Wurzen und Delitzsch, die Grundzentren Bad Düben und Taucha sowie das Oberzentrum Leipzig. Nach Auswertung der Daten aus den verfügbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten ergeben sich für die Sortimente des periodischen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) folgende Umsatzvolumina im Bestand:

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

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

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

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

Verhältnismäßigkeit von Prognose und Eingriff:
GMA:
Die GMA führt aus, dass sich die Auswirkungen nicht auf den Verflechtungsbereich beschränken, wodurch das Kongruenzgebot verletzt werde.

DLP:
Diese Einschätzung ist nicht zutreffend. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ergibt sich nicht allein dadurch, dass das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich überschreitet. Die Überschreitung muss gemäß Z 2.3.2.4 des LEP Sachsen schon wesentlich sein, was hier nicht der Fall ist.

Das Kongruenzgebot steht dabei eng mit dem Beeinträchtigungsverbot in Verbindung. So sollen die Auswirkungen eines Vorhabens auf den jeweiligen Versorgungsbereich be-

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

GMA:
Weiterhin führt die GMA aus, dass auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gegeben sei, insbesondere, wenn beide Vorhaben zeitgleich realisiert werden.

DLP:
Auch DLP kommen zu dem Ergebnis, dass eine zeitgleiche Realisierung beider Vorhaben ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen würde. Nur bezogen auf die Umsetzung des Planvorhabens an die Ziegelstraße liegt jedoch kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Substanzielle Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung können ebenso ausgeschlossen werden wie eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen umliegender Zentraler Orte.

Fazit

GMA:
Insgesamt kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass das Gutachten von DLP zwar grundsätzlich dem Aufbau einer Auswirkungsanalyse entspräche, aber methodische Mängel aufweise. So seien aus Sicht der GMA vor allem die hohen Kaufkraftrückholeffekte fehlerhaft, wodurch die Umverteilungswirkungen „unterhalb von 10 % gedrückt werden". Stattdessen geht die GMA von einer Einschränkung der Entwicklungsperspektiven für den Rewe-Markt im NVZ Grenzstraße aus und sieht zudem eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, zumal die Wirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets nicht untersucht worden seien.

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

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

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

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

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

Die Wirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets wurden zwar nicht detailliert ermittelt, die oben angeführte überschlägige Hilfsrechnung zeigt jedoch eindeutig, dass negative Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden können, da sich die Wirkungen auf eine Vielzahl von Standorten verteilen. Zudem gehen den Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets im wesentlichen Umsätze verloren, die aus Kaufkraftabflüssen aus dem Mittelbereich Eilenburg stammen und den umliegenden Zentralen Orten raumordnerisch betrachtet gar nicht zustehen.

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

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

11.04.2019

Anlage 3 zum Protokoll zur Abwägung vom 06.05.2019

Stellungnahme des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP) zur von der GMA im Auftrag der Rewe Markt GmbH vorgelegten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Eilenburg, Schondorfer Mark" vom 17.05.2018

→ geplant sind am Standort Schondorfer Mark 3.000 m² Rewe-Verbrauchermarkt zuzüglich Zoo-, Drogerie- und Elektro-Fachmarkt)

In nachfolgender gutachterlichen Stellungnahme wird die o.g. Auswirkungsanalyse, die von der Kanzlei Lenz & Johlen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben wurde, einer gutachterlichen Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Neben der Auswirkungsanalyse wurde von der GMA auch eine Plausibilitätsprüfung zum Gutachten von Dr. Lademann & Partner vorgelegt, auf die in Anlage 2 zum Abwägungsprotokoll eingegangen wird. Es sei an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass sich die GMA in ihren Aussagen in der Plausibilitätsprüfung ganz erheblich zu den Aussagen und Annahmen in der Auswirkungsanalyse widersprechen.

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

GMA:
„Weiterhin wurde in Anlehnung an die Untersuchung des Gutachterbüros DLP eine vergleichsweise hohe Kaufkraftrückholung durch die Vorhaben unterstellt. Diese Kaufkraftrückholung ist grundsätzlich nachvollziehbar und bedingt sich durch die aktuellen Angebotsdefizite, die i.W. auf das Fehlen eines leistungsstarken Verbrauchermarkts/ SB-Warenhauses bzw. eines Großen Supermarkts zurückzuführen sind."

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

Weitere eklatante Widersprüche zwischen Plausibilitätsprüfung und Auswirkungsanalyse zeigen sich bei der Bewertung der Auswirkungen. Die GMA kommt für das NVZ Grenzstraße auf eine Umverteilungsquote im Lebensmittelsegment auf rd. 9 %, geht dabei aber nicht von schädlichen Auswirkungen aus, da der Rewe-Markt von Kopplungseffekten profitiere, vor allem auf die Nahversorgung des Stadtteils Eilenburg-Burg ausgerichtet sei und durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung seine Marktposition absichern kann. DLP ermitteln für das Vorhaben Ziegelstraße für das NVZ Grenzstraße ebenfalls eine Umerteilungsquote von rd. 9 % und schließen eine Betriebsgefährdung mit ganz ähnlichen/ teils denselben Argumenten wie die GMA aus. Dennoch schreibt die **GMA** in ihrer Plausibilitätsprüfung, *es „würden mit dem Planvorhaben aus GMA-Sicht intensive Wettbewerbswirkungen eintreten, welche eine Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs gefährden."* Weiter schreibt die GMA, die Entwicklungsperspektiven

werden durch das Planvorhaben *„klar gehemmt*" und ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot sei in Bezug auf das NVZ Grenzstraße wahrscheinlich. Warum eine durch einen 3.500 qm großen EDEKA-Markt am Standort Ziegelstraße ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von 9 % schädliche Auswirkungen auf das NVZ bzw. auf den Rewe-Markt haben soll, eine durch einen 3.000 qm großen Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark ausgelöste Umsatzumverteilung in Höhe von ebenfalls 9 % jedoch keine negativen Wirkungen nach sich ziehen soll, bleibt völlig unklar. Hier wird eindeutig interessengeleitet mit zweierlei Maß gemessen.

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

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

Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Grundlagen
Die GMA prüft eine Wiederbelegung des Standorts Schondorfer Mark durch einen 3.000 m² großen Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Zoofachmarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt (Szenario 1). In einem 2. Szenario werden die kumulativen Auswirkungen des Rewe-Vorhabens mit der geplanten EDEKA-Ansiedlung in der Ziegelstraße geprüft.

Der der Untersuchung zugrunde liegende Rechtsrahmen wird von der GMA richtig wiedergegeben. Die Ausführungen, wie sich der Standort Schondorfer Mark im EHK der Stadt Eilenburg wiederfindet, sind jedoch nicht korrekt. Die GMA schreibt, dass im EHK auf den Bestandsschutz für den Standort Schondorfer Mark verwiesen werde, so dass eine Neuansiedlung von Einzelhandel möglich sei. Zwar unterliegt der Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung ist jedoch nur durch die damals genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels möglich. Jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen) sind dagegen unzulässig. Die Baugenehmigung bezieht sich auf ein SB-Warenhaus – geplant sind aber die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts / Großen Supermarkts, ergänzt um Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs. Die Planungen sind also nicht über die Bauge-

nehmigung abgedeckt, weshalb sich auch nicht auf den Bestandsschutz berufen werden kann. Zudem wird im Einzelhandelskonzept mehrfach darauf hingewiesen, dass das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark" nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung entspricht und eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben sei. Diese klare Absage an den Standort Schondorfer Mark im Einzelhandelskonzept verschweigt die GMA.

Dann stellt die GMA die Marktentwicklungen im vorhabenrelevanten Einzelhandel dar und geht dabei auch auf die Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten ein. Tabelle 1 zeigt eine Unterteilung der Artikel im Lebensmitteleinzelhandel nach Food, Nonfood I und Nonfood II. Für Große Supermärkte, in dessen Kategorie der geplante Rewe-Markt eingeordnet wird, zeigen die Zahlen einen Anteil von 18 % für Nonfood II-Artikel und 19 % für Nonfood I-Artikel. Es sei darauf hingewiesen, dass es hier lediglich um die Anzahl der Artikel geht, nicht um den Verkaufsflächen- oder Umsatzanteil. Nach Zahlen von statista (Vgl. Statista GmbH: Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland im Jahr 2015) beträgt der Umsatzanteil der Nonfood II-Sortimente bei Vollsortimentern im Schnitt lediglich 8 %. Im weiteren Verlauf wird aufzuzeigen sein, dass die GMA den Umsatzanteil der Nonfood-Sortimente des Rewe-Vorhabens deutlich überschätzt.

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

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

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

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

Die GMA führt selbst aus, dass unter Einzugsgebiet ein Bereich verstanden wird, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Für Thallwitz sind solche regelmäßigen Ein-

kaufsbeziehungen in jedem Falle zu erwarten. Von daher ist es auch methodisch falsch, die Kunden aus Thallwitz den Streukunden hinzuzurechnen und Thallwitz nicht dem Einzugsgebiet zuzuordnen.
Die Angaben zur projekterelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet basieren zwar auf einer anderen Datenquelle als die im DLP-Gutachten verwendet wird, sind aber weitgehend plausibel.

Angebotssituation
Die Angaben zur Angebotssituation basieren auf eigenen Erhebungen der GMA und sind – zumindest was die Verkaufsflächenzahlen betrifft – plausibel. Auch die GMA weist darauf hin, dass in Anbetracht des mittelzentralen Versorgungsauftrags ein leistungsfähiger Vollsortimenter fehlt, seitdem Marktkauf Eilenburg verlassen hat. Auch die Einschätzung, dass in den ZVB von einer stabilen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Situation ausgegangen werden kann, ist zutreffend.

Nicht ganz nachvollziehbar ist jedoch, wie die GMA in der Tabelle 4 auf die teils hohen Umsatzzahlen in den Segmenten Elektrowaren und Zoologischer Bedarf für Eilenburg kommt. So errechnet sich für den Zoologischen Bedarf eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € je m² VK und für Elektrowaren von rd. 6.800 € je m² VK, obwohl für beide Sortimente festgestellt wird, dass es kein adäquates Angebot im Untersuchungsraum gibt. Nach den Zahlen der BBE aus 2015 ist für den Bereich Elektrowaren auf eine Flächenproduktivität von unter 4.000 € je m² VK zu schließen. Für den zoologischen Bedarf weist die BBE keine Umsätze separat aus, i.d.R. sind hier aber eher Flächenproduktivitäten um etwa 2.000 € je m² VK realistisch. Die Höhe der Bestandsum sätze hat unmittelbaren Einfluss auf die Ergebnisse der späteren Wirkungsprognose. Je höher der Bestandsumsatz, desto niedriger fällt die Umverteilungsquote aus.

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

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

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

Umsatzerwartung für die Planvorhaben
Zur Umsatzerwartung der Vorhaben wendet die GMA ein Marktanteilkonzept an, was gängigen gutachterlichen Standards entspricht.
Für den Rewe-Markt am Standort Schondorfer Mark wird ein Umsatz von 12,9 Mio. € geschätzt, was als plausibel einzuordnen ist. Fragwürdig ist jedoch die Aufteilung des Vorhabenumsatzes in Food und Nonfood. So werden rd. 78 % des Umsatzes dem Foodbereich und rd. 22 % dem Nonfood-Bereich zugeordnet. Selbst unter Berücksichtigung, dass Nonfood hier auch Nonfood I-Artikel beinhaltet (v.a. Drogeriewaren) erscheint der

Food-Umsatz mit insgesamt 10,0 bis 10,1 Mio. € zu gering. Wie bereits oben ausgeführt, erreichen Vollsortimenter im Schnitt einen Umsatzanteil mit Nonfood-Sortimenten von rd. 8 %, zzgl. Drogeriewaren (Nonfood I). Tatsächlich wäre also eher von einem etwas höheren Food-Umsatz und einem etwas geringeren Nonfood-Umsatz auszugehen. In der Wirkungsprognose könnte dies dazu geführt haben, dass die Umverteilungsquoten im Food-Bereich unterschätzt worden sind.

Für den Zoofachmarkt wird von einem Umsatz in Höhe von rd. 0,7-0,8 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 1.600 € je qm Verkaufsfläche entspricht. Diese Annahme ist zwar plausibel, steht jedoch nicht im Verhältnis zu den Umsätzen, die die GMA für die Bestandsbetriebe annimmt (Tabelle 4). Hier geht die GMA, wie oben bereits angeführt, von einer Flächenproduktivität in Höhe von rd. 4.000 € je m² Verkaufsfläche aus. Warum die Bestandsanbieter auf gleicher Fläche mehr als doppelt so viel Umsatz generieren sollen, erklärt sich nicht, zumal es keine besonders starken Bestandsanbieter gibt.

Für den Elektrofachmarkt wird von einem Umsatz von rd. 4,0 Mio. € ausgegangen, was einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je m² VK entspricht. Auch diese Zahl steht nicht im Verhältnis zu den knapp 7.000 € je ²m VK, die für den Bestand angenommen wird, obwohl auch hier nach Aussage der GMA, kein adäquates Angebot vorhanden sei.

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

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

Bewertung des Vorhabens
Zur Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Dabei kommt der Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte und dem Distanzwiderstand als Berechnungsfaktoren eine wichtige Bedeutung zu. Gravitationsmodelle sind grundsätzlich geeignet, die Umverteilungswirkungen eines Vorhabens zu ermitteln. Die GMA hätte aber zumindest die Attraktivitätsexponenten und die Distanz-Widerstandsexponenten angeben müssen, um prüfen zu können, ob das Modell sachgerecht kalibriert worden ist.

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

Aus der Tabelle 10 lässt sich entnehmen, dass für den Rewe-Markt davon ausgegangen wird, dass rd. 5,6 Mio. € (rd. 55 % des Gesamtumsatzes im Lebensmittelbereich) aus der Umsatzumlenkung ggü. Anbietern außerhalb des Mittelbereichs/Einzugsgebiets resultieren. DLP geht für den 500 qm größeren EDEKA-Markt davon aus, dass rd. 50 % des Umsatzes aus der Umlenkung von Kaufkraftabflüssen resultiert und damit nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant ist. Zzgl. der Streuumsätze werden nach den Annahmen von DLP etwa 60 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des Einzugsgebiet

umverteilt. Das Einzugsgebiet von DLP (rd. 30.000 Einwohner) ist jedoch auch kleiner abgegrenzt als das Einzugsgebiet von der GMA (rd. 37.000 Einwohner) und das Vorhaben an der Ziegelstraße ist 500 qm größer und bietet somit auch erhöhte Potenziale zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen. Dass die von DLP angesetzte Kaufkraftrückholung hinsichtlich der Höhe von der GMA kritisiert wird, obwohl die GMA in etwa gleiche Annahmen trifft, ist somit komplett substanzlos.

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

- Zum einen erscheint der in die Wirkungsprognose eingeflossene Umsatzanteil der Food-Sortimente – wie bereits ausgeführt – zu gering. Eine realistischere Annahme zu den Food-Umsätzen würde dazu führen, dass mehr Vorhabenumsatz gegen die Betriebe in Eilenburg wirkt und damit auch zu einer höheren Umverteilung führen.
- Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass auch ein Drogeriemarkt Lebensmittel anbietet. Nach Zahlen des EHI Retail Institute erreichen die Food-Umsätze bei Drogeriemärkten (Getränke, Süßwaren, Frische, Food) im Schnitt einen Umsatzanteil von rd. 24 %2. Von dem angenommen Gesamtumsatz für den Drogeriemarkt in Höhe von rd. 3,2 Mio. € entfallen also etwa 0,8 Mio. € auf Lebensmittel. Diese Umsätze bleiben in der Wirkungsbetrachtung der GMA für das Lebensmittelsegment jedoch völlig unberücksichtigt, da die GMA ausschließlich auf die Umsätze des Rewe-Markts abstellt. Tatsächlich wirkt also mehr Umsatz im Lebensmittelbereich gegen die Bestandsbetriebe als es die GMA annimmt, was zu einer höheren Umsatzumverteilungswirkung führt.

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

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

Ebenso wurde bereits auf den Widerspruch eingegangen, dass die GMA am DLP-Gutachten noch kritisiert, dass trotz der hohen Kaufkraftrückholeffekte keine detaillierte Wirkungsprognose für die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets durchgeführt wurde, in der eigenen Auswirkungsanalyse aber genauso wenig eine Berechnung der Umverteilungseffekte auf die Zentralen Orte außerhalb des Einzugsgebiets vorgenommen wird, obwohl von einer ähnlich hohen Kaufkraftrückholung ausgegangen wird.

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

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

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

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

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

Bewertung des Vorhabens aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung
Die **GMA** bewertet das Vorhaben abschließend anhand der relevanten Ziele des LEP Sachsen.
Das Konzentrationsgebot wird als erfüllt bewertet. Dem können sich DLP vollumfänglich anschließen.
Bezüglich des Integrationsgebots führt die GMA an, dass die Regelungen des LEP für das Vorhaben nicht anzuwenden seien, da es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer bestehenden Einzelhandelsfläche handele und nicht um eine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung im Sinne des Integrationsgebots. Zudem wird ausgeführt, dass der Betriebstyp nicht wesentlich geändert werde und die Verkaufsfläche des Supermarkts im Vergleich zum ehemaligen Marktkauf reduziert werde. Auch sei die nichtintegrierte Lage aufgrund des Versorgungsauftrags des Standorts im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion für das Umland nicht nachteilig. Diese Einschätzung der GMA ist nicht korrekt und muss entschieden zurückgewiesen werden.
Selbstverständlich handelt es sich bei dem Vorhaben um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des Integrationsgebots. Die Flächen stehen seit 2014 leer und sind seitdem nicht mehr marktwirksam. Eine Wiederbelegung der Flächen ist nicht nur baurechtlich und raumordnerisch, sondern vor allem auch marktseitig als Neuansiedlung einzuordnen. Dies gilt umso mehr, als dass hier anstelle eines Marktkauf SB-Warenhauses nun ein Rewe-Verbrauchermarkt, ergänzt um einen Elektrofachmarkt, einen Zoofachmarkt und einen Drogeriefachmarkt angesiedelt werden soll. Der Charakter des Standorts wird sich also von einem SB-Warenhaus-Standort in Richtung eines Fachmarktzentrums entwickeln. Allein schon der Wechsel von einem SB-Warenhaus zu einem Verbrauchermarkt stellt eine gravierende Veränderung des Betriebstyps dar. So weisen SB-Warenhäuser gemäß gängigen Betriebsklassifikationen i.d.R. mindestens 5.000 qm Verkaufsfläche und einen Verkaufsflächenanteil zwischen 25 und 50 % für Nonfood II-Sortimente auf. Der geplante Rewe-Markt ist 3.000 qm groß und wird einen deutlich unter 25 % liegenden Anteil an Nonfood II-Sortimenten aufweisen. Die ergänzend geplanten Fachmärkte finden überhaupt kein Vorbild in der früheren Ausgestaltung des Standorts. Die Planung ist damit auch nicht über die bestehende Baugenehmigung abgedeckt und unterliegt vollständig dem Integrationsgebot.

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

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

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

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots führt die GMA aus, dass eine alleinige Umsetzung des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark zu keinem Verstoß gegen das Beein trächtigungsverbot führen würde. DLP halten diese Einschätzung angesichts der vorgebrachten Kritikunkte an der Wirkungsanalyse für nicht haltbar.

Im Segment Lebensmittel ist in Eilenburg von höheren Auswirkungen auszugehen, als es

die GMA annimmt. So wurde der Umsatzanteil des Foodsegments des Rewe-Markts unterschätzt und die Food-Umsätze des Drogeriemarkts komplett ausgeblendet. Zudem ist es unplausibel, dass für das weit entfernte Bad Düben fast genauso hohe Umsatzrückgänge prognostiziert werden wie für Eilenburg, was darauf schließen lässt, dass der Umsatzanteil des Vorhabens, der gegen Eilenburg wirkt, unterschätzt wurde.

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

Im Drogeriesegment ist in Zweifel zu ziehen, ob die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche angesichts der völlig aus der Betrachtung ausgeklammerten Umsatzrückgänge durch das Drogeriesortiment des Rewe-Markts tatsächlich ausreicht, um eine Betriebsaufgabe von Rossmann als wesentlicher Magnetbetrieb in der Eilenburger Innenstadt ausschließen zu können.
Im Elektrosegment können vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben von Fachgeschäften in der Innenstadt nicht vollständig ausgeschlossen werden, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt im Segment Elektro beeinträchtigen würden.

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

Fazit

Die von der GMA vorgelegte Auswirkungsanalyse weist zum Teil eklatante Widersprüche zu den Aussagen der GMA auf, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des DLP-Gutachtens vorgebracht werden. So wird das methodische Vorgehen von DLP in Teilen kritisiert, obwohl die GMA in ihrer eigenen Auswirkungsanalyse genauso vorgeht. Dies betrifft vor allem die Annahmen zur vorhabeninduzierten Rückholung von Kaufkraftabflüssen, der Umgang mit den Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets sowie die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf das NVZ Grenzstraße. Was am Gutachten von DLP für den Standort Ziegelstraße noch kritisiert wird, wird für die eigene Auswirkungsanalyse zum Standort Schondorfer Mark als legitim betrachtet. Das Vorgehen der GMA ist damit eindeutig interessengeleitet und dient dazu, das Vorhaben des Auftraggebers (Rewe) verträglich zu rechnen, während das Konkurrenzvorhaben an der Ziegelstraße (EDEKA) verhindert werden soll. Dies ist nicht akzeptabel.

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

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

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

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

11.04.2019

Anlage 4 zum Protokoll zur Abwägung vom 06.05.2019

Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner (DLP) zur „Durchsicht und Kommentierung zum Fachgutachten zur Neuausweisung eines SO Handel am Standort Ziegelstraße" der CIMA vom 31.05.2018

Cima:
„Im Kapitel 1 „Einführung" beschreibt das Unternehmen Dr. Lademann & Partner GmbH das Planobjekt „Verbrauchermarkt" an der Ziegelstraße. Dabei fällt sofort auf, dass die Gutachter den Anteil von Nonfood II Sortimenten (Zu dieser Warengruppe zählen u.a. Textilien, Schuhe, Elektronik oder Zeitschrifte). an der Verkaufsfläche mit „maximal 10 %" beschreiben (Seite 1).
In der renommierten Publikation „Handelsdaten aktuell 2017" des EHI Retail Institutes wird auf Seite 90 für Verbrauchermärkte (bzw. Große Supermärkte) die durchschnittliche Artikelzahl allein im Nonfood II-Bereich mit 4.450 angegeben. Dieser Wert entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der geführten Artikel (25.005) von knapp 18 %. Da es sich beim Betreiber des geplanten Verbrauchermarktes um einen filialisierten Anbieter mit weitgehend standardisiertem Vertriebskonzept handelt (Edeka) ist u.E. davon auszugehen, dass die Angaben der Firma Dr. Lademann & Partner den Anteil der Nonfood II-Sortimente nicht realitätsnah wiedergeben. Dies wirkt sich im weiteren Gutachten u.a. auf die Umsatzprognosen für das Planobjekt aus, welche wie-derum die Einschätzung der Verträglichkeit wesentlich mitbestimmen."

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

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

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

So ist insbesondere in den letzten Jahren auch vertriebslinienübergreifend zu beobachten, dass Nonfood-Sortimente im Lebensmitteleinzelhandel zurückgefahren werden. Ein für das Vorhaben angenommener Verkaufsflächenanteil von 10 % für Nonfood-Sortimente ist insofern als angemessen zu beurteilen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass auch die Festsetzungen im B-Plan einen maximalen Flächenanteil von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente festlegen und damit sichergestellt ist, dass das Vorhaben zu 90 % periodische Bedarfsgüter führen wird.

Cima:
„Dr. Lademann beschreibt im Kapitel 1 auch die aktuelle planungsrechtliche Situation in Eilenburg (Seite 2). Demnach hat die Stadtverwaltung 2015 am Standort Schondorfer Mark eine Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus mit rund 3.930 m2 Verkaufsfläche erteilt.

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

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

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

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

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

Die kurze Beschreibung der Methodik macht deutlich, dass DLP offensichtlich keine originäre Vollerhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestandes in Eilenburg durchgeführt hat. Vielmehr dienten HAFLIS-Daten der IHK aus den Jahren 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Betriebsbesatzes und die Umsatzschätzung. Diese zwar schnelle, aber recht bequeme Vorgehensweise ist angesichts der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Planobjektes an der Ziegelstraße als unbefriedigend einzustufen. Eine realitätsnahe, auch qualitativ ausgerichtete und vor allem individuelle Einschätzung der Einzelbetriebe und der Standortsituation wären u.E. für eine

angemessene Evaluation der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens an der Ziegelstraße erforderlich gewesen. Die Genauigkeit und Aussagekraft der Analyse wird jeden-falls durch die von den Gutachtern angewandte Methodik sicher nicht befördert."

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

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

<u>Mikrostandort und Vorhaben</u>

Cima:
„Im Kapitel 2 „Analyse der Mikrostandorte und Vorhaben" beschreibt DLP die Standorteigenschaften der Ziegelstraße folgendermaßen (Seite 7): „Mit dem gegenüberliegenden Lidl-Lebensmitteldiscounter und dem Fahrradfachgeschäft Velo & Sport Paul befinden sich im Standortumfeld bereits teils großflächige Einzelhandelsnutzungen. Des Weiteren ist das nördliche Standortumfeld durch ein kleines Gewerbegebiet geprägt. Südlich und westlich des Vorhabenstandorts schließen sich weitgehend unbebaute Flächen in Ufernähe der Mulde an. (...) Mit der Innenstadt Eilenburg befindet sich - rd. 1 km entfernt - der nächstgelegene ZVB auf der anderen Seite der Mulde".

Die im Wortlaut wiedergegebene Standortbeschreibung von DLP kann aus Sicht der CIMA folgendermaßen zusammengefasst werden: 1. Teilweise großflächiger Einzelhandelsstandort, außerhalb eines ZVB. 2. Umgebungsnutzungen gewerblich geprägt oder Grünland. 3. Sehr geringe Wohnbevölkerung im Umfeld.

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

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

DLP:
Die Standortbeschreibung und -bewertung ist durch die Cima richtig wiedergegeben. Unberücksichtigt lässt die Cima jedoch, dass sich der Vorhabenstandort in der geografischen Mitte der Stadt befindet und damit aus allen Stadtteilen aus gut zu erreichen ist. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Funktionsverlagerung eines am Stadtrand gelegenen Versorgungsstandorts (Schondorfer Mark) an einen zentral im Stadtgebiet verorteten Standort. Dabei ist die besondere Siedlungsstruktur Eilenburgs zu berücksichtigen, die durch den Flussverlauf der Mulde gekennzeichnet ist. So teilt die Mulde die Kernstadt in der geografischen Mitte in zwei Teile, die über die Ziegelstraße miteinander verbunden sind. Die Ansiedlung des Vorhabens an der Ziegelstraße reagiert insofern auf die besondere Stadtstruktur Eilenburgs und ist aus versorgungsstruktureller Sicht durchaus sinnvoll, da der Standort von gesamtstädtischer Bedeutung ist und daher auch aus

allen Stadtteilen aus gut erreichbar sein sollte. Eine Ansiedlung in den ZVB im westlichen oder östlichen Stadtteil würde ein versorgungsstrukturelles Ungleichgewicht zu Lasten des jeweiligen anderen Stadtteils zur Folge haben. Ohnehin stehen in den ZVB auch keine Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines großen Verbrauchermarkts zur Verfügung.

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

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

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

Cima:
„Im Kapitel 2.3.1 beschreiben die Gutachter von DLP das Vorhaben an der Ziegelstraße. Sie bezeichnen den geplanten Verbrauchermarkt auf Seite 10 als „typischen Nahversorgungsanbieter".

Die Verwendung der Bezeichnung „Nahversorgungsanbieter" suggeriert, dass der geplante Betrieb seine Hauptaufgabe in der wohnortnahen Versorgung haben würde. Dies ist aber mitnichten der Fall. Vielmehr wird der Betrieb nach eigenen Angaben der Gutachter ein Ein-zugsgebiet mit gut 30.000 Einwohnern ausbilden (Seite 21). Er generiert also nicht nur Marktwirkungen im gesamten Stadtgebiet von Eilenburg, sondern auch noch in einem ausgedehnten überörtlichen Einzugsbereich. Dies wird auch an den von DLP errechneten Umsatzanteilen des Verbrauchermarktes deutlich (Seite 50). Demnach werden 45 % des Umsatzes mit Kunden erzielt, die außerhalb von Eilenburg wohnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da der am Standort Schondorfer Mark seit vielen Jahren etablierte Toom Bau- und Heimwerkermarkt nach Informationen der CIMA derzeit keine Verlagerung an einen anderen Standort plant, stellt sich die Frage, warum das Lademann-Gutachten den unwahrscheinlichen Fall der Neuansiedlung eines solchen Fachmarktes an der Ziegelstraße überhaupt untersucht. Dessen ungeachtet ist der gutachterlichen Einschätzung von DLP, dass zwei Bau- und Heimwerker- bzw. Gartenmärkte in Eilenburg nicht tragfähig sind, auch aus Sicht der CIMA zuzustimmen."

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

Rahmendaten Makrostandort

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

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

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

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

DLP:
Nach der städtischen Einwohnerstatistik haben die Einwohnerzahlen Eilenburgs zuletzt wieder deutlich zugenommen. Darauf wird im Gutachten von DLP auch hingewiesen. Auch die Variante 1 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts geht von künftigen Einwohnerzuwächsen für Eilenburg aus. Die ökonomische Tragfähigkeit sowie die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens hängen zwar nicht entscheidend von der Einwohnerentwicklung ab. Als wirkungsmildernder oder wirkungsverschärfender Effekt ist die Einwohnerentwicklung bei der Wirkungsanalyse aber zu berücksichtigen.

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

Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tatsächlich wird dieser Umsatzanteil aber noch geringer ausfallen. Denn zum einen schwächen sich die Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben an den Rändern der Zone 2 des Einzugsgebiets ab, so dass der Einwohneranteil nicht mit dem Umsatzanteil gleichgesetzt werden kann. Tatsächlich werden also in der Zone 2 noch mehr als 83 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich gemacht. Zum anderen erreicht die Aus-dehnung des Einzugsgebiets nach Norden überhaupt nicht den gesamten Verflechtungsbereich. Auch ein Teil der Streuumsätze wird demnach aus dem Verflechtungsbereich stammen. Insgesamt werden als noch weit weniger als 22 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert, die nicht im Verflechtungsbereich leben. Eine wesentliche Überschreitung ist insofern nicht zu erkennen. (Schwellenwerte, ab denen von einer wesentlichen Überschreitung ausgegangen werden kann, sind im LEP nicht genannt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 bspw. nennt als Schwellenwert einen Umsatzanteil von maximal 30 % der von außerhalb des Verflechtungs-bereichs stammen darf) Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

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

Leider sind die im Lademann-Gutachten angegebenen Zahlenwerte in keiner Weise nachvollzieh- oder prüfbar. Dies hat folgende Gründe:
- Das Sortimentsspektrum des geplanten Verbrauchermarktes wird an keiner Stelle des Gutachtens genau definiert.
- Die den Kaufkraftberechnungen zugrunde liegenden Pro-Kopf-Ausgaben werden nicht angegeben.

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

Die mangelnde Transparenz der Zahlen wird auch im Vergleich mit den Kaufkraftangaben im EHK der Stadt Eilenburg offenbar. In dem Gutachten hatte die Fa. BBE für Eilenburg ein Einzugsgebiet mit knapp 37.100 Menschen abgegrenzt (Seite 9). Obwohl es somit

größer als das Pendant von DLP ausfällt, wird mit Bezug auf den kurzfristigen Bedarf, der üblicher Weise als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren ist, nur ein Kaufkraftvolumen von 49,0 Millionen € ausgewiesen (Seite 12). Der eklatante Unterschied zur Angabe für den „nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich" im Lademann- Gutachten (76,0 Millionen €) ist erklärungsbedürftig."

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

Die Pro-Kopf-Ausgabesätze sind im Gutachten nicht explizit genannt, lassen sich aber aus dem Nachfragepotenzial herausrechnen. Das Nachfragepotenzial ergibt sich aus der Einwohnerzahl multipliziert mit dem um die örtlichen Kaufkraftkennziffern gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatz. Die Einwohnerzahlen entstammen der amtlichen Statistik, die Kaufkraftkennziffern und die Pro-Kopf- Ausgabesätze werden vom Institut MB Research bezogen. DLP errechnen aus diesen Datengrundlagen das vorhabenspezifische Nachfragepotenzial. Die Quellenangabe „Eigene Berechnungen" zum Nachfragepotenzial ist insofern korrekt.

Der Wert von 76,0 Millionen € für das Nachfragepotenzial im Periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets ergibt sich folgendermaßen:
- Einwohnerzahl im Einzugsgebiet 2020 gemäß Prognose = 30.040
- Pro-Kopf-Ausgabesatz für den periodischen Bedarf = 2.900 € (Hierunter werden die Ausgaben für die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel (Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel und pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) und Tiernahrung summiert. Reformwaren, Sanitätswaren sowie Tabak fallen demnach in den periodischen Bedarf. Zeitschriften und Blumen sind nicht inkludiert.)
- Gemittelte Kaufkraftkennziffer für das Einzugsgebiet = 0,873
- 30.040 * (2.900 * 0,873) = 76,0 Mio. €.

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

Für die Stadt Eilenburg gehen DLP von einem Nachfragepotenzial in 2020 in Höhe von knapp 40 Millionen € aus. Dieses fällt geringer aus als von der BBE im Konzept beziffert, da zum einen Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften und Blumen von DLP nicht dem periodischen Bedarf zugeordnet sind und zum anderen, weil DLP im medizinischen/ pharmazeutischen Bedarf im Gegensatz zur BBE nur die Ausgaben für rezeptfreie Produk te (OTC4 Arzneimittel) berücksichtigt. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die Prü fung eines Lebensmittelanbieters auch konsequent, da rezeptpflichtige Produkte nicht über den Lebensmitteleinzelhandel vertrieben werden können.

<u>Analyse der Angebotsstrukturen</u>

Cima:
„Im Kapitel 5 erfolgt im Lademann-Gutachten die „Analyse der Angebotsstrukturen im Ein-zugsgebiet". In diesem Zusammenhang wird ausgeführt, dass aus innerbetrieblichen Gründen eine zum Handelsflächeninformationssystem (HAFLIS) konträre Branchensyste-

matik verwendet werden musste. Dennoch seien die HAFLIS-Daten von 2014/2015 als Grundlage für die Analyse des Wettbewerbs verwendet worden (Seite 25).

Im Ergebnis der Bestandsanalysen wird festgestellt, dass die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche im prospektivischen Einzugsgebiet bei ca. 14.300 m2 liegt. Davon entfallen knapp 10.000 m2 auf Eilenburg (Seite 25). Im weiteren Verlauf des Kapitels wird dann auch die räumliche Verteilung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen im Stadtgebiet thematisiert und mit Zahlen hinterlegt. Dabei werden die Lagekategorien „Innenstadt", „Nahversorgungszentren", „Nahversorgungslagen" und „Streulagen" unterschieden (Seite 26).

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

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

Die stark voneinander abweichenden Zahlenwerte bedürfen der Erklärung. Sind die Angaben in beiden Gutachten korrekt, dann würde dies bedeuten, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Eilenburger Stadtgebiet insg. und in einzelnen Teilräumen seit 2015 spürbar an Substanz verloren hat. In diesem Fall wäre mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass insb. die beiden Nahversorgungszentren stark vorgeschädigt sind und somit jede größere Wettbewerbsveränderung zu weitergehenden Funktionsverlusten führen kann. Diese Ausgangssituation hätte natürlich Konsequenzen für die Bewertung der Planung eines großflächigen Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße, insb. für die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens.

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

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

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

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

Bezogen auf die Verkaufsflächenzahlen ist, wie bereits erläutert, zu berücksichtigen, dass DLP und BBE eine unterschiedliche Zuordnung von Warengruppen zum periodischen Bedarf vornehmen. Anders als die BBE ordnen DLP die Warengruppen Papier/Büro/Schreib-

waren, Bücher/Zeitschriften und Blumen nicht dem periodischen Bedarf zu. Insofern verwundert es nicht, dass die Verkaufsflächenzahlen von DLP durchweg geringer ausfallen als bei der BBE. Bereinigt um die Zuordnung der oben aufgeführten Warengruppen ergibt sich folgendes Bild:

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

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

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

Die unterschiedliche Zuordnung der Sortimente zum periodischen Bedarf erklärt auch die Differenzen bei den angenommenen Umsätzen. Hier kommt jedoch noch dazu, dass die BBE vermutlich die Apotheken-Umsätze vollständig hinzuzählt, während DLP nur den Apothekenumsatz mit rezeptfreien Produkten (OTC5 Arzneimittel) berücksichtigt. Nur so lässt sich der besonders hohe Schätzwert der BBE für die Innenstadt erklären.

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

Die Einzelhandelszentralität wurde von Dr. Lademann & Partner GmbH durch Gegenüberstellung von Kaufkraft- und Umsatzdaten berechnet, deren Korrektheit aus den mehrfach genannten Gründen jedoch in Frage zu stellen ist. Insofern ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zielführend aus der errechneten Zentralität ein Entwicklungspotenzial im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Eilenburg abzuleiten.

Wiederum konträre Angaben im EHK der Stadt Eilenburg bestärken uns in dieser Sichtweise. Darin wird auf Seite 22 für die untersuchungsrelevanten Waren eine Zentralität bzw. Kaufkraftbindung von 113 % angegeben. Sie liegt damit deutlich höher als im Lademann-Gutachten.
Im weiteren Verlauf des Kapitels 5.2 listen die Lademann-Gutachter u.a. geplante Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmittelmärkte in Eilenburg auf (Seite 30). Demnach ist im Bestand mit einer Expansion der Verkaufsfläche um ca. 740 m2 zu rechnen.

Die Erweiterungsplanungen der Verkaufsfläche im Eilenburger Lebensmitteleinzelhandel führen zukünftig zu einer nochmals erhöhten Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet. Diese Sachlage wird auch im Lademann-Gutachten thematisiert und resultiert in der Feststellung, dass „die Stadt Eilenburg quantitativ bereits über ein umfassendes Nah-

versorgungsangebot verfügt" (Seite 32). Diese Einschätzung wird von der Cima vollumfänglich geteilt, insb. vor dem Hintergrund der erteilten Baugenehmigung für ein SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark durch die Stadtverwaltung Eilenburg. Nach unserer Kenntnis werden dort bereits erste Vorbereitungen für eine Wiederbelegung der leerstehenden Flächen durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt getroffen."

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

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

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

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

<u>Vorhabenprognose</u>
Cima:
„Im Kapitel 6 „Vorhaben- und Wirkungsprognose" schätzen die Lademann-Gutachter den Umsatz des geplanten Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße allein mit Kunden aus

dem abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. 12,5 Millionen €. Darüber hinaus gehen sie von einem zusätzlichen Streuumsatz durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von ca. 1,4 Millionen € aus. Der Gesamtumsatz beträgt somit 13,9 Millionen € und entspricht damit einer Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.970 € je m².

Die Umsatzschätzung von DLP für das Planobjekt fällt unseres Erachtens zu niedrig aus. Lt. Angaben der Fach-Publikation „Struktur- und Marktdaten des Einzel-handels 2017", in der originäre betriebstypenbezogene Grundlagendaten bei Einzelhandelsverbänden und Betreibern recherchiert wurden, liegen die Flächenproduktivitäten von Verbrauchermärkten in Deutschland deutlich höher (Mittelwert Food 5.600 €/m2 VK, Mittelwert Nonfood 2.000 €/m2 VK, Seite 13). In jedem Falle stellt die von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH angegebene Umsatzleistung des Planobjektes kein „worst-case-Szenario" dar, wie es in Verträglichkeitsgutachten oft üblich ist. Dies wirkt sich natürlich - im Sinne der Verträglichkeit des Planobjektes - positiv auf die spätere Kalkulation von Umsatzumverteilungen gegen-über Bestandsbetrieben aus, denn je kleiner der Umsatz, desto kleiner sind auch die Umsatzumverteilungen."

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

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

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

Nach den Angaben in der Publikation Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, welche im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie von der BBE und dem IFH (Institut für Handelsforschung) Köln GmbH herausgegeben worden ist, erzielen Große Supermärkte6 bundesweit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 € pro qm Verkaufsfläche. Die Spannbreite liegt dabei zwischen 3.300 und 4.300 € pro qm Verkaufsfläche. Unter Beachtung der oben angeführten Restriktionen (Wettbewerbsdichte, Kaufkraftniveau) erscheint die Annahme von DLP auch vor dem Hintergrund dieser Zahlen als Worst-Case-Prognose allemal angemessen.

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

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

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

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

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

Im Kapitel 7.3 erfolgt dann die gutachterliche Interpretation der ermittelten Umverteilungs-quoten. Mit Bezug auf die Nahversorgungszentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche „Grenzstraße" und „Puschkinstraße" treffen die Gutachter folgende Aussagen (Seite 76):
„Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser beiden Zentren ist (...) nicht auszugehen". Begründet wird diese Einschätzung mit der Modernisierung des Norma-Marktes in der Puschkinstraße und der „marktbeherrschenden Stellung" des Rewe Supermarktes in der Grenzstraße.

Die völlige Negierung schädlicher Auswirkungen des mit 3.500 m2 Verkaufsfläche geplanten Edeka Verbrauchermarktes auf die genannten Nahversorgungszentren und deren nicht einmal halb so großen Kundenmagnetbetriebe kommt angesichts der in beiden Fällen hohen Umverteilungsquoten von 9 % doch überraschend. Dies gilt insbesondere im Falle des NVZ Puschkinstraße, wo die Gutachter selbst auf „einige Leerstände" (Seite 47) bzw. „eine steigende Zahl von Leerständen" (Seite 48) hinweisen. Vermehrt auftretende Leerstände sind indes in aller Regel ein klares Anzeichen dafür, dass eine Einkaufslage nicht mehr richtig funktioniert und deshalb als vorgeschädigt einzustufen ist. Im beschriebenen Fall läuft der Leerstandsprozess bereits ab, ohne dass größere Wettbewerbsveränderungen eingetreten sind. Bei einer Ansiedlung des großflächigen Planobjektes an der Ziegelstraße ist deshalb davon auszugehen, dass die städtebaulich nicht wünschenswerten Abschmelzungsprozesse des Geschäftsbesatzes beschleunigt werden.
Auf die bereits mehrfach erwähnten methodischen Unsicherheiten der Umsatzschätzung durch die Fa. Dr. Lademann & Partner, welche mit entscheidend für die kalkulatorische Höhe der Umverteilungen ist, sei an dieser Stelle nochmals hingewiesen. Große Differenzen treten in dieser Frage wiederum im Vergleich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg zutage. Diese Analyse geht trotz eines niedrigeren Projektumsatzes (ca. 12,6 - 13,3 Millionen €, Seite 38) von ungleich höheren Umsatzumverteilungsquoten (10,1 - 12,3 %, Seite 38) als das Lademann-Gutachten (Mittelwert 8,5 %, Seite 63) aus.

DLP
Die Randsortimente des Vorhabens sind auf 10 % und damit maximal 350 qm begrenzt. Dies ist über eine entsprechende Festsetzung im B-Plan sichergestellt.

Heruntergebrochen auf einzelne Sortimente des aperiodischen Bedarfs lassen sich darüber nur geringfügige Verkaufsflächengrößen realisieren für die angesichts von Marktanteilen zwischen 1 und 2 % auch ohne detaillierte Wirkungsprognose mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass es zu keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Bei Verträglichkeitsprüfungen von Lebensmittelbetrieben auf detaillierte Wirkungsprognosen für die Randsortimente zu verzichten ist nicht nur legitim, sondern stellt auch den gutachterlichen Standard dar.

DLP gehen sehr wohl von spürbaren Umsatzrückgängen für die Bestandsbetriebe aus. Dies allein stellt jedoch noch keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot dar. Entscheidend ist, ob es infolge der Umsatzrückgänge zu Marktaustritten von für die Funktionsfähigkeit der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung maßgeblicher Betriebe kommt und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit in städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Folgewirkungen umschlagen können. Dies schließen DLP jedoch aus.

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

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

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

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

Was die Differenzen zwischen den ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen zwischen DLP und BBE anbelangt sei darauf hingewiesen, dass die BBE im Rahmen des Einzelhandelskonzepts nur eine überschlägige Berechnung durchgeführt hat, während die Auswir-

kungsanalyse von DLP ein vollständiges und detailliertes Verträglichkeitsgutachten darstellt. Die BBE ermittelt die Umverteilungsquoten nicht über ein Prognosemodell, sondern bestimmt lediglich die Umsatzerwartung und trifft eine Annahme dazu, zu welchen Teilen sich der Umsatz aus einer Zentralitätssteigerung ergibt und zu welchen Teilen er sich aus der Verdrängung gegen den Bestand rekrutiert. Dies ersetzt eine detaillierte Wirkungsprognose in keinster Weise, sondern kann nur eine erste Grobeinschätzung der Wirkungen liefern. Weder werden die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt noch werden die Wirkungen standortbezogen berechnet. Das Umland bleibt zudem völlig unbeachtet.

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

Fazit

Cima:
„Zusammenfassend wirft das von der Fa. Dr. Lademann & Partner GmbH vorgelegte Gutachten u.E. mehr Fragen auf, als es Antworten gibt. Die flache Methodik der Bestandsanalyse, fehlende Angaben zur Kaufkraftberechnung, die Beschränkung der Verträglichkeitsprüfung auf zwei grobe Sortimentsbereiche, große Diskrepanzen der Verkaufsflächen- und Umsatzangaben im Vergleich mit dem EHK und schließlich auch die Nicht-Berücksichtigung des Themas „Vorschädigung von ZVB" sind in diesem Zusammenhang hervorzuheben. In unsere Einschätzung ist auch eingeflossen, dass die Stadt Eilenburg bereits 2015 eine Baugenehmigung für das Projekt Schondorfer Markt ausgesprochen hat. Dieses Vorhaben hätte deshalb im Verträglichkeitsgutachten von DLP u.E. wie ein Bestandsmarkt und nicht wie eine unverbindliche Planungsvariante behandelt werden müssen."

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

- Die Bestandsanalyse erfolgte auf der abgestimmten Datenbasis des HAFLIS, die von DLP im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen aktualisiert, ergänzt und korrigiert wurde. Darauf aufbauend wurden umfängliche Analysen zur quantitativen und qualitativen Versorgungslage in Eilenburg durchgeführt. Der Vorwurf einer flachen Methodik bei der Bestandsanalyse entbehrt jeglicher Grundlage.
- Bezüglich der Kaufkraftberechnung ist im Gutachten nur die Höhe des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes nicht explizit aufgeführt. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme nachgeholt und stellt die Aussagekraft des Gutachtens nicht in Frage.
- Für Lebensmittelmärkte ist eine Aufteilung der Sortimentsbereiche in den periodischen und den aperiodischen Bereich ausreichend und entspricht auch dem gutachterlichen Standard.
- Die Differenzen zwischen den Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zur Angebotssituation in Eilenburg zwischen DLP und BBE (Einzelhandelskonzept) resultieren im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Zuordnung von Sortimenten zum periodischen

Bedarf. Weder sind die Daten von DLP fehlerhaft noch lassen die Daten auf einen Substanzverlustes des Eilenburger Einzelhandels schließen.

- Die prognostizierten Umsatzrückgänge sind einer gründlichen Bewertung unterzogen worden, ob es infolgedessen zu städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der ZVB und der verbrauchernahen Versorgung kommen kann. Bezüglich des NVZ Puschkinstraße ist zu berücksichtigen, dass das Zentrum durch die Verlagerung und Erweiterung von Norma zuletzt gestärkt werden konnte und sich die Leerstände im südwestlichen Bereich der Puschkinstraße ausschließlich auf teils sanierungsbedürftige Kleinflächen beschränken, die aufgrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr marktgängig sind.

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

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

11.04.2019