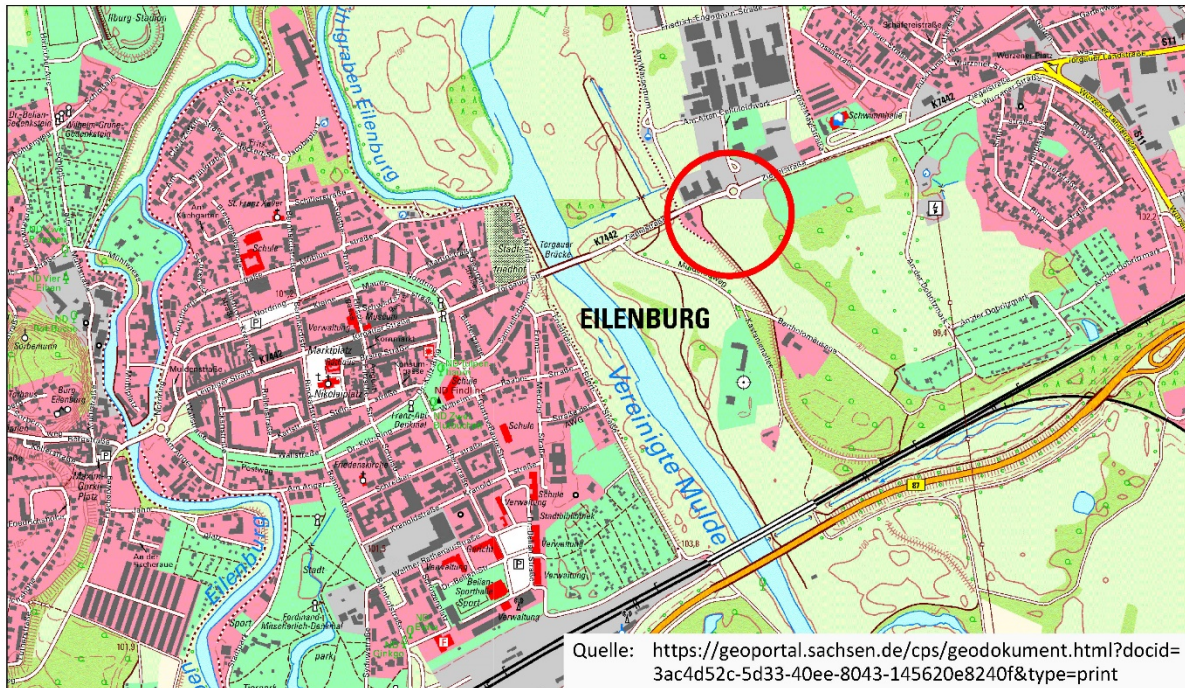




Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

16. Oktober 2026

Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ der Großen Kreisstadt Eilenburg

Planungsträger:

Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer:

StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 - 0

Autoren:

Dipl.-Geogr. Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projekt-Nr.:

25-596

Verfahrensstand:

Entwurf

Bearbeitungsstand:

16. Oktober 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	7
2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Ziel und Zweck der Planung.....	8
4	Verfahren.....	8
5	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	9
5.1	Landes- und Regionalplanung	9
5.1.1	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)	9
5.1.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (REP 2020).....	9
5.1.3	Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung.....	11
5.2	Sonstige übergeordnete Planungen.....	13
5.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	13
5.2.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg und Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg	13
5.2.3	Vorhandene Bebauungspläne	15
6	Städtebauliche Situation	16
6.1	Eigentumsverhältnisse.....	16
6.2	Baubestand/ aktuelle Nutzung	16
6.3	Verkehrliche Erschließung	16
6.4	Stadttechnische Erschließung	17
6.5	Altlasten/ Altlastenverdacht und Kampfmittel	17
6.6	Archäologie/ Denkmalschutz	17
6.7	Geologie, Boden, Baugrund und Hydrogeologie	17
6.8	Natur und Landschaft	18
6.9	Gewässer und Hochwasserschutz.....	18
7	Planungskonzept.....	20
7.1	Städtebauliches Konzept	20
7.2	Verkehrskonzept.....	20
7.3	Stadttechnisches Erschließungskonzept.....	21
7.4	Planungsalternativen	21
8	Begründung der Festsetzungen	22
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB	22
8.1.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO	22
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO	24
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	26

8.3	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).....	26
8.4	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	26
8.5	Fläche für Wald (9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	27
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	28
8.7	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	29
8.8	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.....	30
8.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	33
8.10	Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	33
8.11	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	33
8.11.1	Altlastenverdacht	33
8.11.2	Archäologie und Denkmalschutz.....	34
8.11.3	Hochwasserschutz.....	34
8.11.4	Kampfmittel.....	35
8.11.5	Radonschutz.....	35
8.11.6	Geologie	35
9	Flächenbilanz.....	36
10	Planverwirklichung.....	36
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	36
11.1	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.....	36
11.2	Verkehr.....	36
11.3	Wirtschaft	37
11.4	Bevölkerung.....	37
11.5	Natur und Landschaft	37
Teil II – Umweltbericht.....		38
12	Einleitung	38
12.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	38
12.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	38
13	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	39
13.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	39
13.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	39
13.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	40
13.1.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	45

13.1.4	Weitere Schutzgebiete.....	45
13.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	45
14	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46
14.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	46
14.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	46
14.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	48
14.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	50
14.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
14.6	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	52
15	Zusätzliche Angaben.....	52
15.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	52
15.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	52
15.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
15.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	53
16	Quellenverzeichnis	54

Anlagen

- Anlage 1 SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg, Stand: 07.04.2026
- Anlage 2 BBE Handelsberatung GmbH: Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg, 08. Juni 2026
- Anlage 3 Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG: Geotechnischer Untersuchungsbericht (Bericht 01), Objekt 2905: E-Center und Baumarkt Ziegelstraße, 04838 Eilenburg, Stand: 09.06.2016

Tabellen

Tab. 8.1:	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowie Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 der DIN 18005.....	30
Tab. 8.2:	Lage der Immissionsorte und Einstufung der Schutzbedürftigkeit	31
Tab. 8.3:	Geräusch-Zusatzbelastung L_{Zus} für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen SO	32
Tab. 14.1:	Nutzungstypen (Bestand)	50

Abbildungen

Abb. 5.1:	Auszug aus Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, Karte 12 (Festlegungskarte) Hochwasserschutz	10
Abb. 5.2:	Gegenüberstellung der Darstellungen der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 65	15
Abb. 6.1:	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg“ Nr. U-5491001 und Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65	19
Abb. 8.1:	B-Plan Nr. 65 (Ausschnitt, Stand Entwurf)	31
Abb. 14.1:	Übersichtsplan der vorhandenen Nutzungstypen	51

1 Planungsanlass und -erfordernis

Am Standort Ziegelstraße wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ ein moderner EDEKA-Vollsortimenter (im weiteren als EDEKA-Markt bezeichnet) mit integriertem Bäcker errichtet und im November 2022 eröffnet.

Der seit dem 20. Dezember 2019 rechtskräftige B-Plan Nr. 42 wurde im Ergebnis eines Normenkontrollverfahrens durch das Urteil des Sächsischen OVG vom 14. 07. 2021 (Az.: 1 C 27/19 im Jahr 2021 außer Kraft gesetzt.

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Standortes Ziegelstraße geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ nimmt den Bereich des ehemaligen B-Plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ ein. Darüber hinaus wird im Westen das Flurstück 126/30, dessen Wohnnutzung aufgegeben wurde und seither brachgefallen ist, in den Geltungsbereich integriert. Im Nordosten erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um das vollständige, aufgrund der erfolgten Neuvermessung gebildete, Flurstück 126/80.

Am Standort ist die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches für die Große Kreisstadt Eilenburg durch Ergänzung des bereits bestehenden Vollsortimenters um ein Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung geplant. Als Alternative zur Entwicklung einer gastronomischen Einrichtung soll die Ansiedlung von Fachmärkten sowie das Wohnen nicht störende Gewerbe ermöglicht werden. Darüber hinaus soll ein städtebaulicher Missstand (Flurstück 126/30) behoben werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern sowie städtebaulich in die Umgebung einzuordnen, ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 65 erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe und zu einem geringen Anteil als Grünfläche dargestellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ziegelstraße und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Eilenburg:

Flur 23:	vollständig:	35/2, 36
	teilweise:	35/1
Flur 46:	vollständig:	126/24, 126/29, 126/30, 126/80, 126/84, 126/85, 126/86, 126/87, 126/88, 126/89, 126/90, 126/91, 126/92,
	teilweise:	126/59, 126/82
Flur 48:	vollständig:	63/20, 63/33, 63/35, 63/34, 63/36, 63/37, 1/81, 1/82, 1/84, 1/85, 63/23, 63/24, 63/30, 63/32, 63/25, 63/38
	teilweise:	63/27, 63/39

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 5,5 ha auf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung (ehem. Eilenburger Chemiewerk ECW und Lidl-Markt) nördlich der Ziegelstraße
- im Osten durch die Fläche des ehem. Kurt-Bennewitz-Stadions und einer Waldstruktur
- im Süden durch die Straße Bartholomäusau
- im Westen durch die bestehende Hochwasserschutzanlage (Hochwasserschutzmauer und Deichverteidigungsweg).

3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Versorgungsstandorts Ziegelstraße (B-Zentrum) auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Eilenburg (Fortschreibung 2023) [1] geschaffen werden.

Das A-Zentrum Innenstadt und das B-Zentrum Ziegelstraße sollen gemeinsam zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Eilenburg und zur Versorgung des regionalen Einzugsbereichs des Mittelzentrums Eilenburg beitragen [1]. Im B-Zentrum Ziegelstraße sollen neben der Etablierung von Versorgungsmärkten (Vollsortimenter, Discounter) auch Fachmärkte mit städtischer und regionaler Ausstrahlung ab einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig sein, da für diese Märkte in der Innenstadt keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Eine konkrete Festlegung der Sortimentsauswahl und damit die Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan Nr. 65. Dadurch wird einer Verteilung von Solitärfachmarkt-Standorten in der Stadt Eilenburg entgegengewirkt.

Für den bereits am Standort vorhandenen Anbieter EDEKA besteht auch nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 65 die Möglichkeit der bedarfsgerechten Entwicklung innerhalb des B-Zentrums.

Mit der weiteren Entwicklung des Standortes Ziegelstraße wird das Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte und Ost gefördert. Zudem werden positive Aus- und Wechselwirkungen mit der zukünftigen Revitalisierung des Verwaltungsgebäudes des Eilenburger Chemiewerkes (ECW) erwartet.

Durch die Integration der westlich anschließenden und mit einer Ruine bestandenen Brachfläche erfolgt eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation des Übergangsbereiches der Stadtteile Mitte und Ost.

4 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 65 wird gemäß § 8 BauGB im Regelverfahren geführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg am 10. März 2025 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 8 vom 24. April 2025 der Großen Kreisstadt Eilenburg bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 06. November 2025 unterrichtet und ihr die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/Mail vom 07. November 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am den Entwurf in der Fassung vom gebilligt und die Entwurfsveröffentlichung beschlossen. Der Entwurf des B-Plans Nr. 65 „Zentrum Ziegeleistraße“ in der Fassung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg am Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

5.1.1 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30. August 2013) ist seit dem 31. August 2013 rechtsverbindlich.

Er stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken.

Die Stadt Eilenburg ist der Raumkategorie verdichteter Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Grundsatzes G 1.2. sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung der Verdichtungsräume Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Im System der Zentralen Orte ist Eilenburg als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß Ziel Z 1.3.7 sind Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen (Z 1.3.1).

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Z 2.3.2.1).

Gemäß Ziel Z 2.2.1.7 des LEP 2013 sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

5.1.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (REP 2020)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist mit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16. Dezember 2021 wirksam.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 legt die Große Kreisstadt Eilenburg als **Mittelzentrum** fest und weist ihr die **Raumkategorie verdichteter Bereich im ländlichen Raum** zu (Kap. 1.3 - Karte 1). Die Kernstadt des Mittelzentrums Eilenburg wird als **zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern** festgelegt (Z 2.2.1.5 – Karte 2).

Gemäß Ziel 1.3.2 sind die zentralörtlichen Funktionen und die dafür erforderlichen Einrichtungen in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen, und damit auch in der Kernstadt Eilenburg, zu bündeln. Dabei ist die Neuinanspruchnahme von Freiflächen am Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (Z 2.2.1.1).

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sind nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig (Z 2.3.2.2).

Gemäß Ziel 2.3.2.4 sind die zentralen Orte zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. In diesen sind die Standorte, in denen Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.

Weiterhin ist westlich und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein **Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz** ausgewiesen. Gemäß Ziel 4.1.1.21 besteht das Ziel darin, diese Bereiche offen zu halten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 wird durch das im Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 festgelegte **Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich)** überlagert (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Westen und Osten schließt das festgesetzte Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete) an.

Abb. 5.1: Auszug aus Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020, Karte 12 (Festlegungskarte) Hochwasserschutz



Auszug Legende - Raumordnerische Festlegungen (Plankapitel 4.1.2)

- | | |
|---|--|
| Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Z), darunter: | Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Z) |
| Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) | Gebiet mit hohem Schutzbedarf gegenüber Hochwasser (G) |
| Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) | Regionaler Schwerpunktbereich für die Minderung bestehender Gefahrenpotenziale im Hochwasserfall (G) |
| Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) (G) | |
| Vorbehaltsstandort für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes (G) | |

Auszug Legende – nachrichtliche Übernahme

- | | |
|--|---|
| Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100) nach § 76 WHG i. V. m. § 72 Abs. 1 und § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG sowie Überschwemmungsgebiete (HQ100-Ist bzw. HQ100-Plan) für weitere Gewässer 2. Ordnung ¹ | geplante Polder (gemäß Nationalem Hochwasserschutzprogramm 2014) |
| Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser ^{1,2} | bestehende Stauanlagen (Talsperren, Wasserspeicher und Rückhaltebecken) der Landestalsperrenverwaltung Sachsen gemäß § 67 SächsWG |

5.1.3 Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung

Der Standort befindet sich südlich der Ziegelstraße in **integrierter Lage**. Mit seiner Entwicklung wird das weitere Zusammenwachsen der Stadtteile Mitte und Ost der als Mittelzentrum festgelegten Stadt Eilenburg gefördert und die nördlich der Ziegelstraße bestehende Bebauung ergänzt. Der Standort verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und ist fußläufig von den nächstgelegenen Wohnquartieren erreichbar.

Für die Stadt Eilenburg liegt ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** in der Fassung 21. Februar 2024 vor, wodurch dem Ziel 2.3.2.4 (REP 2020) entsprochen wird. In diesem wird der die beiden Stadtteile Eilenburg und Eilenburg-Ost verbindende, an der Ziegelstraße gelegene Standort, als B-Zentrum festgelegt. Zielstellung ist die Ergänzung des A-Zentrums (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) durch ein weiteres zentral und innenstadtnah gelegenes Versorgungszentrum (B-Zentrum).

Der Einzugsbereich des B-Zentrums geht aufgrund seiner Ausrichtung (Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sowie eines Fachmarktzentrums) und als Ergänzungsstandort zur Innenstadt über die Stadtgrenze Eilenburgs hinaus und wird damit der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eilenburg gerecht.

Darüber hinaus erfolgte die Erarbeitung einer **Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg** (Fassung 08. Juni 2026) [1b]. Im Ergebnis dieser Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen ist. Es stärkt die Versorgungsfunktionen von Eilenburg als Mittelzentrum, wird eingebunden in einen zentralen Versorgungsbereich und führt raumordnerisch zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Angebotsstrukturen in Eilenburg oder in Nachbargemeinden [1b].

Weitere Ausführungen sowohl zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch zur vorliegenden Wirkungsanalyse sind dem Punkt 5.2.2 der Begründung zu entnehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen **Konversionsstandort**. Auf der Fläche standen Anlagen des ehem. Heizkraftwerkes der Eilenburger Chemiewerke (ECW) einschließlich Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden in den Jahren 2000 und 2006 zurückgebaut. Mit der geplanten Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt eine Revitalisierung der Industriebrache. Damit wird dem Ziel der Nachnutzung von brachgefallenen Bauflächen sowie der Beschränkung der Flächenneuinanspruchnahme (REP 2020 Z 2.2.1.1) auf das notwendige Mindestmaß entsprochen.

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist direkt mit dem Zentrale-Orte-System verknüpft. Die Große Kreisstadt Eilenburg ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingeordnet. Die Kernstadt ist als zentralörtlicher Versorgungskern festgelegt, wodurch die Kernstadt eine Versorgungsfunktion sowohl für die Eilenburger Bevölkerung als auch der Bevölkerung im das Mittelzentrum umgebenden Verflechtungsbereich besitzt (**Konzentrationsgebot**).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Ziegelstraße sowie der Zuordnung des zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerns städtebaulich integriert (**Integrationsgebot**). Aufgrund seiner zentralen Lage an der Ziegelstraße verbindet es die Innenstadt Eilenburgs mit dem Stadtteil Eilenburg Ost.

Die Planung wahrt das raumordnungsrechtliche **Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot**. Bei dem Standort handelt es sich um einen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg festgelegten Ergänzungsstandort (B-Zentrum Ziegelstraße) des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (A-Zentrum). Er dient vorrangig der Ansiedlung zentrenrelevanter Fachmärkte und größerer Einzelhandelsbetriebe, welche aufgrund ihres Flächenbedarfes im A-Zentrum Innenstadt nicht ansiedelbar sind. Hinsichtlich des Warenangebotes des B-Zentrums wird auf das in der Eilenburger Liste definierte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment abgestellt, welches durch nichtzentrenrelevante Sortimente ergänzt werden kann.

Die Entwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße besitzt eine positive Wirkung auf die Versorgungsstruktur der Stadt Eilenburg. Eine Beeinträchtigung der gesamstädtischen Versorgungsstrukturen ist, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachgewiesen, nicht gegeben. Dem **Erreichbarkeitsgebot** wird durch die zentrale Lage des Plangebietes an der Verkehrsachse Ziegelstraße und deren Erreichbarkeit über die angeschlossenen innerörtlichen Hauptverkehrsachsen aus allen Stadtteilen, den vorhandenen ÖPNV-Anschluss sowie durch die gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr entsprochen.

In Bezug auf das **Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz** ist festzustellen, dass es eine geringfügige Überlagerung im Süden des Teilgebietes TG 2 bzw. im Bereich der Versorgungsfläche gibt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das Regenrückhaltebecken bereits hergestellt ist und diese Fläche daher als Versorgungsfläche gesichert wird. Mit dieser Festsetzung erfolgt somit keine neue Inanspruchnahme von Flächen im Randbereich des Vorranggebietes.

An diese Fläche sowie das Teilgebiet TG 2 grenzen im Süden Wald und Offenlandbereiche an, die über Maßnahmen erhalten und weiterentwickelt werden. Der Biotopverbund wird somit gewahrt.

Bezüglich der Lage des Standortes innerhalb des im Regionalplan Westsachsen festgelegten **Vorsorgegebiet vorbeugender Hochwasserschutz** (Risikogebiet) ist folgendes auszuführen:

Bei der Planung handelt es sich um die Nachnutzung einer Industriebrache. Die baulichen Anlagen wurde zwischen 2000 und 2006 zurückgebaut. Mit der geplanten Nachnutzung wird dem Ziel 4.1.2.18 des REP 2020 entsprochen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Bauleitplanung handelt, die der Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile dient. Bei konkreter Vorhabenumsetzung bildet das hochwasserangepasste Planen und Bauen einen wichtigen Baustein der ganzheitlichen Vorsorgestrategie zur Schadenminimierung, -verminderung bzw. -vermeidung durch Hochwasserereignisse. So ist im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Bauantragsverfahren der Lage innerhalb des Risikogebietes (Vorsorgegebiet vorbeugender Hochwasserschutz) durch eine hochwasserangepasste Bauweise Rechnung zu tragen. Die in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit [4] aufgeführten Hinweise u.a. zur Bauvorsorge sind zu berücksichtigen und anzuwenden. Darüber hinaus können baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden ergriffen werden können.

Dem Ziel 4.1.2.16 REP 2020, **Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz** (Überschwemmungsgebiete) sind von der Bebauung freizuhalten, wird entsprochen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorranggebiet nicht überlagert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung angepasst ist und die Erfordernisse der Raumordnung wahrt.

5.2 Sonstige übergeordnete Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Großen Kreisstadt Eilenburg erlangte am 20.11.2009 Wirksamkeit. Bisher wurde der FNP drei Mal geändert. Mit der 2. Änderung des FNP wurde der Bereich südlich der Ziegelstraße als Sondergebiet Zweckbestimmung Gebiet für großflächige Handelsbetriebe festgelegt. Die 2. Änderung des FNP wurde am 22. Dezember 2017 mit öffentlicher Bekanntmachung wirksam.

Damit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP der Großen Kreisstadt Eilenburg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg und Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße in der Stadt Eilenburg

Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023) erarbeitet und liegt in der Fassung 21. Februar 2024 [1a] vor. Es dient als fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eilenburg.

Im Ergebnis fokussiert das Standort- und Zentrenkonzept auf den zentralen Versorgungsbe-
reich Innenstadt (A-Zentrum), welcher vom B-Zentrum Ziegelstraße ergänzt wird. Dieses B-
Zentrum soll in Ergänzung zur Innenstadt die Angebotskonzepte aufnehmen, die in der Innen-
stadt räumlich oder funktional nicht umsetzbar sind. Attraktive Fachmarktkonzepte sollen ge-
halten und in die Stadtstruktur möglichst zentrumsnah eingebunden werden [1a].

Das **B-Zentrum Ziegelstraße** wird wie folgt definiert [1a]:

- Wechselwirkungen des Nebenzentrums mit A-Zentrum Innenstadt – Ansiedlung jener Betriebsformen und Angebotskonzepte, die räumlich und funktional nicht in der Innen-
stadt zu integrieren sind,
- Ausrichtung des zentral gelegenen Standorts auf Fachmärkte mit mindestens 400 m²
Verkaufsfläche in Ergänzung zum A-Zentrum Innenstadt,
- Investitionsvorranggebiet zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Fachmärkten und grö-
ßeren Einzelhandelsbetrieben,
- Begrenzung zusätzlicher Fachmärkte auf das Bebauungsplangebiet des Bebauungs-
plans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“.

Darüber hinaus wird zwei Nahversorgungszentren (Puschkinstraße und Grenzstraße - C-Zen-
tren) eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Grundversorgung zugestan-
den.

Mit der „**Eilenburger Liste**“, welche Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
ist, wird das ortsspezifische zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment (Warengrup-
pen) festgelegt. Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierar-
chiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben
vorrangig dem A-Zentrum Innenstadt vorbehalten, in abgestufter Funktionszuweisung sind
Ansiedlungen auch in den weiteren Zentren möglich.

**„Eilenburger Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
 (Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) [1a])**

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

Der Standort Ziegelstraße soll als wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen mit hoher Ausstrahlungskraft für den autoorientierten Kunden entwickelt werden. Dies ermöglicht in Verbindung mit der zentralen Lage des Standortes innerhalb des Stadtgebietes positive Wechselwirkungen mit den weiteren zentralen Versorgungsbereichen.

Im Ergebnis der Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße [1b] konnte festgestellt werden, dass mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 eine städtebaulich verträgliche Ausgestaltung der potenziellen Entwicklungs-

perspektiven des B-Zentrums Ziegelstraße gegenüber der Innenstadt abgesichert werden kann. Schädliche, städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Eilenburg und in den Nachbargemeinden kann ausgeschlossen werden.

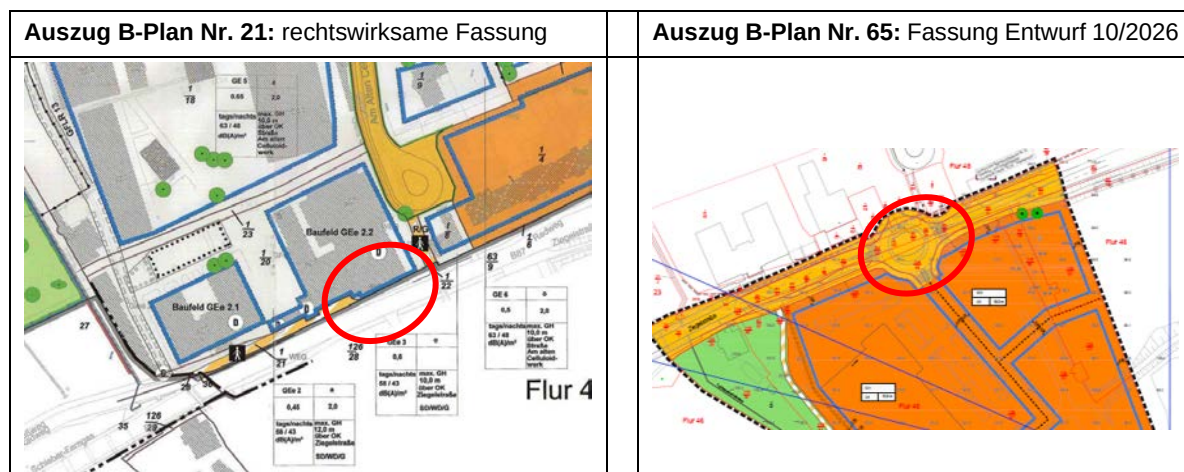
Im Wesentlichen beruht diese Aussage u.a. auf folgenden Punkten [1b]:

- Die ergänzenden Anbieter der Sondergebiete SO 2 und SO 3 untersetzen die Standortfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans möglichen Fachmarktkonzepte, welche aus Flächengründen in der historischen Innenstadt Eilenburgs (A-Zentrum) nicht umgesetzt werden können, sind hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit mit dem A-Zentrum abgestimmt.
- Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen. Es stärkt die Versorgungsfunktionen von Eilenburg als Mittelzentrum, wird eingebunden in einen zentralen Versorgungsbereich und führt raumordnerisch zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Angebotsstrukturen in Eilenburg oder in Nachbargemeinden.
- Die Umsetzung der künftigen Weiterentwicklung des B-Zentrums Ziegelstraße entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg [1a]. Eine funktionsabgestimmte Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Form von Fachmärkten mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche in das B-Zentrum der Stadt war ein vordringliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das durch den BP Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ aufgegriffen wird.
- Die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven führen zu einer Funktionsabstimmung mit der Eilenburger Innenstadt. Die Innenstadt bleibt das lebendige, kleinteilige und erlebnisreiche Zentrum. Das Nebenzentrum an der Ziegelstraße bündelt jene Angebotsformate, die innerstädtische Lagen strukturell nicht abbilden können.

5.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW – Wasserturm“ an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65. Im Bereich des bereits errichteten Kreisverkehrs an der Ziegelstraße wird der Bebauungsplan Nr. 21 durch den Bebauungsplan Nr. 65 geringfügig überlagert. Die Straßenverkehrsfläche ragt in das Baufeld des GEe 2.2 des Bebauungsplans Nr. 21 hinein, so dass das Baufeld GEe 2.2 verkleinert wird.

Abb. 5.2: Gegenüberstellung der Darstellungen der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 65



Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 65 wird der Überlagerungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 ersetzt. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung aufgebracht.

6 Städtebauliche Situation

6.1 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 126/30 sowie Teilflächen des Flurstücks 126/82 der Flur 46 Gemarkung Eilenburg befinden sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Eilenburg.

Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Flurstücks 126/59 der Flur 46 Gemarkung Eilenburg befindet sich im Eigentum des Freistaates Sachsen.

Der verbleibende und damit überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in privatem Eigentum.

6.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerkes der Eilenburger Chemiewerke (ECW). Neben dem Verwaltungsgebäude befanden sich hier ein Kohlebunker sowie eine Verladestation mit Gleisanschluss. Die baulichen Anlagen wurden in den Jahren 2000 bis 2006 zurückgebaut.

Zwischenzeitlich erfolgte die Errichtung eines EDEKA-Marktes (Vollsortimenter) mit zugehörigen Kundenparkplätzen und Anlieferzone. Darüber hinaus erfolgte die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Ziegelstraße, um den Standort an das Verkehrsnetz anzubinden. Rechtsgrundlage bildete der zu diesem Zeitpunkt rechtswirksame B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“, welcher im Jahr 2021 außer Kraft gesetzt wurde (vgl. dazu Pkt. 1).

Die sich östlich und südlich des EDEKA-Marktes befindenden Flächen sind unbebaut und brachgefallen.

Westlich des EDEKA-Marktes und direkt an die Ziegelstraße angrenzend befindet sich ein ruinöses Wohnhaus mit Nebengebäuden und Hausgarten.

Zwischen dem EDEKA-Markt und dem im Westen des Plangebietes gelegenen ehemaligen Wohngrundstücks (Flurstück 126/30) verläuft der Deichverteidigungsweg in Richtung Süden, der im weiteren Verlauf die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet.

Im Süden des Geltungsbereichs wurde bereits ein Regenrückhaltebecken errichtet. Südlich dieses Beckens schließen Grünfläche mit vereinzeltem Großbaumbestand sowie eine „Kiesmiete“ an.

Östlich des EDEKA-Marktes hat sich auf derzeit nicht baulich genutzten Flächen teilweise ein Gehölz entwickelt.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Ziegelstraße aus über einen neu errichteten Kreisverkehr erschlossen.

Die innere Erschließung des nordwestlichen Bereiches wurde bereits mit Errichtung des EDEKA-Marktes hergestellt. Es wurden Zu- und Abfahrten sowie Kundenparkplätze angelegt.

In diesem Zusammenhang wurden Anbindepunkte zur weiteren verkehrlichen inneren Erschließung der verbleibenden Fläche vorgesehen.

6.4 Stadttechnische Erschließung

In der Ziegelstraße liegen alle erforderlichen Medien zur stadttechnischen Erschließung an. Diese sind entsprechend der Vorhabenplanung zu erweitern.

6.5 Altlasten/ Altlastenverdacht und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich das ehemalige Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW), welches unter der Altlastenkennziffer 74200226 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen ist. Die baulichen Anlagen wurden bereits zurückgebaut. Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr, die aus altlastenrelevanten Sachverhalten resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Als Handlungsbedarf ist im SALKA „Belassen“ eingetragen. Dies bedeutet, es besteht kein weiterer Bedarf an Altlastenerkundungs- und -behandlungsmaßnahmen. Aufgrund der industriellen Vornutzung des Geländes können jedoch kleinräumige Schadstoffbelastungen bzw. Reste von baulichen Anlagen im Untergrund nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen liegen keine Kenntnisse hinsichtlich einer Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel vor. Das Auffinden von Kampfmitteln ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Demnach besteht Anzeigepflicht entsprechend des § 3 der Sächsischen Kampfmittelverordnung (SächsKMVO)¹.

6.6 Archäologie/ Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale i.S. des § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bekannt.

In der Umgebung des Geltungsbereiches (nördlich der Ziegelstraße) befindet sich das Kulturdenkmal „Eilenburger Celluloidfabrik“ (Ziegelstraße 2), für welches nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 SächsDSchG zu berücksichtigen ist.

6.7 Geologie, Boden, Baugrund und Hydrogeologie

Zur Beurteilung des Baugrundes wurde ein Geotechnischer Bericht vom Institut für Geotechnik Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG [2] erarbeitet, worin für das Plangebiet die Baugrund-Grundwassersituation beschrieben und die abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde.

Folgende Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen:

- Der Untergrund ist durch saalekaltzeitliche Schotterterrassen geprägt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Muldenähe herrschen holozäne Ablagerungen (Auelehm, der bis in Tiefen von ca. 4 m vorkommt und auf pleistozänen Kiessanden auflagert) vor.
- Grundwasser ist in Flurabständen von 1 m bis 4 m zu erwarten. Dieses Grundwasser zirkuliert in den gut durchlässigen pleistozänen Kiessanden des natürlichen Untergrundes. Durch die Auelehmüberdeckung sind lokal gespannte Grundwasserverhältnisse und lokal auftretendes Schichtwasser im Grobkornbereich nicht auszuschließen.
- Aufgrund der industriellen Vornutzung sowie des erfolgten Gebäuderückbaus weist das Plangebiet eine anthropogene Beeinflussung auf. Es treten künstliche, äußerst inhomogene Auffüllungen unterschiedlichster Mächtigkeiten auf.
- Das Plangebiet ist in die geotechnische Kategorie GK-2 gemäß DIN 4020 einzustufen.

¹ Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung – SächsKMVO) vom 20. Januar 2020 in der aktuell geltenden Fassung

- Im Rahmen der orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung wurde kein Verdacht auf spezifische, nutzungs- oder immissionsbedingte Schadstoffbelastungen festgestellt.

Im Ergebnis der geotechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Passage von Oberflächenwasser über die künstliche Auffüllung wegen der umweltrelevanten Inhaltsstoffe unzulässig ist. Es wird die Sammlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in geeigneten Baukörpern sowie dessen verzögerte Zuleitung in die Vorflut empfohlen.

Diese Feststellung wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des EDEKA-Marktes berücksichtigt und ein Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebietes zur Aufnahme der anfallenden Oberflächenwässer errichtet, so dass eine verzögerte Ableitung in die Vorflut erfolgt.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) führt in seiner Stellungnahme vom 04.11.2025 aus, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5) befindet. Diese stellen einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Daher ist zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 30 m begrenzt werden.

6.8 Natur und Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der Dübener-Heide, die eiszeitlich überformt wurde, zuzuordnen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte, die dem Naturschutzrecht unterliegen, werden durch das Vorhaben aktuell geringfügig berührt. Der östliche Bereich des Plangebietes wird aktuell durch das Landschaftsschutzgebiet (LDG) „Vereinigte Mulde“ überlagert. Im Rahmen einer Neuverordnung soll der Bereich nicht mehr Bestandteil dieses LSG sein.

Die im Südosten des Plangebietes vorhandenen Gehölze haben sich durch sukzessive Entwicklung zu Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG entwickelt und unterliegen dem Schutz nach diesem Gesetz, vgl. hierzu auch Pkt. 8.5 der Begründung Teil I.

Weitere Ausführungen zu Natur und Landschaft sind Pkt. 13.1 der Begründung Teil II zu entnehmen.

6.9 Gewässer und Hochwasserschutz

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Mulde (Gewässer 1. Ordnung) mit den als Überschwemmungsgebiet dienenden Auewiesen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg“ Nr. U-5491001 ist seit dem 06. Dezember 2006 wirksam. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 65 ist durch Hochwasserschutzanlagen vom Überschwemmungsgebiet abgegrenzt. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang einer Hochwasserschutzmauer, welche auf dem Niveau der Ziegelstraße ausgebildet ist. In der südlichen Verlängerung geht die Mauer in einen Hochwasserschutzdeich mit Deichverteidigungsweg über. Der Deichverteidigungsweg beginnt an der Ziegelstraße und verläuft zwischen EDEKA-Markt und dem im Nordwesten des Geltungsbereichs befindlichen Grundstück (Flurstück 126/30) in Richtung Süden. Südlich dieses Grundstücks bildet der Deichverteidigungsweg die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 65.

Gemäß § 75 Abs. 2 Nr. 2 Sächsischem Wassergesetz² (SächsWG) gelten als Überschwemmungsgebiete Gebiete, die bis zu einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden, soweit diese Gebiete in Karten der Wasserbehörden dargestellt sind. Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abb. 6.1: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg“ Nr. U-5491001 und Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65



Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen), Überschwemmungs- und überschwemmungsgefährdete Gebiete, Abrufdatum 04.04.2025

Darüber hinaus ist der § 75 Abs. 1 Nr. 2 des SächsWG zu berücksichtigen. Demnach werden als überschwemmungsgefährdete Gebiete solche Gebiete eingestuft, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten [8] ist das Plangebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft. Demnach sind auch baulich geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um nicht nur bei Hochwassergefahren Wasser- oder Hochwasserschäden zu minimieren.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen wird der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) festgelegt (vgl. Pkt. 5.1.2).

² Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) in der aktuell geltenden Fassung

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung des Standortes des ehem. Heizkraftwerkes der Eilenburger Chemiewerke an der Ziegelstraße zu einem Zentralen Versorgungsbereich für die Große Kreisstadt Eilenburg. Neben dem bereits bestehenden Vollsortimenters soll der Standort durch ein Fachmarktzentrum sowie die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung ergänzt werden. Als Alternative zur Entwicklung einer gastronomischen Einrichtung soll die Ansiedlung von Fachmärkten sowie das Wohnen nicht störende Gewerbe ermöglicht werden. Mit der Nachnutzung des Standortes wird dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB entsprochen, da eine weitere Versiegelung von Flächen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB) verhindert wird. Mit der Vorhabenumsetzung erfährt der Standort Ziegelstraße eine städtebauliche Aufwertung, aus der weitere Entwicklungsimpulse für die umgebende Bebauung zu erwarten sind.

Darüber hinaus soll der durch das ruinöse Wohngebäude auf dem Flurstück 126/30 bestehende städtebauliche Missstand behoben werden. Nach erfolgtem Rückbau soll die Fläche als Grünfläche nachgenutzt werden.

7.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowohl für den Pkw- als auch den Lkw-Verkehr erfolgt über den an der Ziegelstraße errichteten Kreisverkehr. Die Einfahrt in das Plangebiet wird sowohl als Kunden- als auch Lieferzufahrt genutzt. Beidseitig der Ziegelstraße führt ein Radweg entlang, der am Kreisverkehr an das Plangebiet anbindet.

Die innere Verkehrserschließung wird durch eine vom Kreisverkehr nord-süd-gerichtete Haupteerschließungsstraße geregelt. Von dieser ausgehend erfolgt die weitere innere Erschließung. Eine Festsetzung von Verkehrswegen (inkl. Geh- und Radwege) innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht und ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu konkretisieren.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (ruhender Verkehr) für die jeweilige Nutzungsart (Vollsortimenter, Fachmarkt, Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe) sind gemäß § 49 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Demnach ist die Zahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf der Grundlage der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder (Anlage zu § 49 Nr. 1.2 Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO)³ zu bestimmen. In dieser Tabelle werden folgende Zahlen vorgegeben:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kfz (StP)	Zahl der Stellplätze für Fahrrad (FStP)
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 StP. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	1 FStP. je 150 m ² Verkaufsnutzfläche

Gemäß § 49 Nr. 1.9 VwV SächsBO ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Baugenehmigung (§ 64 VwV SächsBO) auf der Grundlage der Richtzahlentabelle festzuschreiben. Reduzierungen, soweit diese sich nicht aus der Richtzahlentabelle ergeben, sind zu begründen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehrs ist durch beidseitig der Ziegelstraße innerhalb des Plangebietes befindliche Bushaltestelle gesichert.

³ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363) in der aktuell geltenden Fassung

7.3 Stadttechnisches Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist über die in der Ziegelstraße anliegenden technischen Medien erschlossen. Das Mediennetz ist entsprechend der Vorhabenplanung sowie in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungs-/Netzbetreiber zu erweitern.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Demnach ist ein Grundschutz von 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.

Auf der nördlichen Straßenseite der Ziegelstraße im Fußwegbereich (Nordostseite des Kreisel) befindet sich ein Unterflurhydrant (UFH 80), welcher nach einer Ausflussmessung am 21.11.2017 eine Löschwassermenge von 127,9 m³/h (2131 l/min) über zwei Stunden zur Verfügung stellen kann.

Eine vorzugsweise vorzunehmende örtliche Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Baugrundbeschaffenheit nicht möglich (vgl. Pkt. 6.7).

Eine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Abwassernetz ist technisch nicht möglich, da die Durchflussmenge in Abstimmung mit dem AZV „Mittlere Mulde“ im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans Nr. 42 prinzipiell auf 20 l/sec beschränkt ist.

Bei einer Zwischenspeicherung, z.B. mittels Stauraumkanal oder Regenrückhaltebecken, wäre eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwassernetz jedoch möglich.

Südlich der Baufläche wurde bereits im Zuge der Errichtung des EDEKA-Marktes ein Regenrückhaltebecken angelegt. Von diesem erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die örtliche Vorflut mit Anbindung über den Kältzschauer Sammler an die Mulde. Im Vorfeld der weiteren Vorhabenumsetzung hat eine Kapazitätsprüfung zu erfolgen. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Baugrundbeschaffenheit vorzusehen.

7.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es nicht.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Industriebrache, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg [1] als B-Zentrum festgelegt ist. Mit der Nachnutzung der bereits anthropogen überprägten Fläche wird eine Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle des Stadtgebietes vermieden.

Darüber hinaus wurde mit der Entwicklung des Standortes durch Errichtung des EDEKA-Marktes bereits begonnen. Zusätzlich soll ein Fachmarktzentrum sowie eine gastronomische Einrichtung etabliert werden. Als Alternative zur Entwicklung einer gastronomischen Einrichtung soll die Ansiedlung von Fachmärkten sowie das Wohnen nicht störende Gewerbe ermöglicht werden. Damit wird den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg entsprochen.

8 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur Differenzierung und Feinsteuerung des sonstigen Sondergebietes erfolgt eine Gliederung in drei Teilgebiete:

- TG 1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Vollsortimenter nebst Bäcker
- TG 2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Einzelhandel (Fachmarktzentrum)
- TG 3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 *Das **Teilgebiet SO 1** wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Vollsortimenter) festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Bäcker.*

Neben dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit sonstigem zentrenrelevanten Sortiment zulässig.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 0,24 m² je m² Grundstücksfläche begrenzt (ausgehend von einer Fläche von 14.540 m² im Teilgebiet SO 1).

Innerhalb des Teilgebietes SO 1 ist, im Gegensatz zu den Teilgebieten SO 2 und SO 3, großflächiger Einzelhandel der Sparte Vollsortimenter zulässig. Ein Vollsortimenter zeichnet sich durch ein umfangreiches Sortiment, welches alle branchentypischen Warengruppen zur Deckung des täglichen Bedarfes umfasst, aus.

Darüber hinaus soll innerhalb des Teilgebietes SO 1 die Ansiedlung einer Bäckerei (Backshop) vorzugsweise im Eingangsbereich ermöglicht werden.

Die Verkaufsfläche stellt die dem Verkauf dienende Fläche dar. So zählen hierzu alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb.

Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen sowie Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzend.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl des Teilgebietes SO 1 ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (zulässige Verkaufsfläche / Fläche des Grundstückes). Es ist eine errechnete maximal mögliche Verkaufsfläche von 3.500 m² (14.540 m² x 0,24) möglich.

Im Rahmen der erarbeiteten Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des zentralen und gut erreichbaren B-Zentrums Ziegelstraße [1b] wurde festgestellt, dass bei maximaler Auslastung des Teilgebietes SO 1 durch einen Vollsortimenter nebst Bäcker die Nahversorgung Eilenburgs gestärkt wird.

Um neben der Abdeckung von grundlegenden Bedürfnissen mittels nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch spezielle Kundenbedürfnisse decken zu können, ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit zentrenrelevante Sortimenten gemäß Eilenburger Liste (vgl. Pkt. 5.2.2) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg [1a] entsprochen.

TF 1.2 *Das **Teilgebiet SO 2** wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Fachmarktzentrum) festgesetzt.*

Zulässig sind folgende Fachmärkte:

- *Textil-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,*
- *Fachmärkte für Schuhe / Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,*
- *Fachmärkte für Spielwaren oder Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,*
- *Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,*
- *Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortiment zulässig ist.*

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment.

Am Standort Ziegelstraße soll gemäß Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Eilenburg [1] in Ergänzung des Angebotes der als A-Zentrum festgelegten Innenstadt die Errichtung von Fachmärkten mit einem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Eilenburger Liste sowie die Möglichkeit der Ansiedlung von Fachmärkten mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein.

Aufgrund des Verkaufsflächenbedarfes dieser Märkte und der in der Innenstadt zur Verfügung stehenden eher eingeschränkten räumlichen Entwicklungsperspektiven sollen sich am Standort Ziegelstraße ausschließlich Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche ab 400 m² ansiedeln, da diese nicht in die Innenstadt integriert werden können.

Somit wird die Innenstadt als lebendiges, kleinteiliges und erlebnisreiches Zentrum gesichert und erhalten und am Standort Ziegelstraße die Angebotsformate gebündelt, die in der Innenstadt nicht abgebildet werden können [1b].

Mit der Entwicklung des Standortes Ziegelstraße erfolgt die Bündelung von Fachmärkten mit einem Flächenbedarf von 400 m² bis maximal 800 m² in zentraler städtischer Lage, ohne die Entwicklungsperspektive der Innenstadt negativ zu beeinflussen. Die perspektivische Entwicklung des Standortes Ziegelstraße soll damit speziell bei zentrenrelevanten Sortimenten auf größere, zeitgemäße und fachmarkttaugliche Verkaufsflächen abzielen. Deren Dimensionierung darf jedoch nicht zu einer dominanten Nachfrage und damit zu negativen Auswirkungen auf die Fachgeschäftsstruktur der Innenstadt führen. Unter diesem Gesichtspunkt erfolgt eine Differenzierung bezüglich der am Standort Ziegelstraße zulässigen Sortimente dahingehend, dass für Bekleidung, Schuhe und Lederwaren die zulässige Verkaufsfläche von mindestens 400 bis maximal 800 m², und damit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, festgelegt wird. Bezüglich der Ansiedlung von Nonfood-Discountern (zu diesen zählen u.a. Takko, NKD, Kik, Ernesting's Family mit Textil- und Bekleidungsschwerpunkt; Jysk aus dem Bereich Möbel- und

Einrichtung; Tedi, Mäc- Geiz, Action, Thomas Philipps mit breitem Sortiment bzw. Sonderposten) wird eine Ansiedlung dieser Märkte mit einer Verkaufsfläche ab 400 m² am Standort Ziegelstraße zugelassen, da diese Flächengrößen in der Innenstadt nicht verfügbar sind.

TF 1.3 *Das **Teilgebiet SO 3** wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe festgesetzt.*

Zulässig sind

- *Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Freisitz und Spielplatz,*
- *Textil-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,*
- *Fachmärkte für Schuhe / Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,*
- *Fachmärkte für Spielwaren oder Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,*
- *Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,*
- *Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortiment zulässig ist,*
- *das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.*

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment.

Am Standort Ziegelstraße soll die Errichtung einer gastronomischen Einrichtung in Ergänzung des Versorgungsangebotes ermöglicht werden.

Alternativ ist eine Standortergänzung durch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit der Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente (mit einer Verkaufsfläche ab 400 m²) gemäß Eilenburger Liste (Fachmarkt) oder nichtzentrenrelevanten Sortimenten möglich. Auch hier erfolgt eine Flächenbeschränkung der zulässigen Sortimente dahingehend, dass für Bekleidung, Schuhe und Lederwaren die zulässige Verkaufsfläche von mindestens 400 bis maximal 800 m², und damit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, festgelegt wird. Damit wird der Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eilenburg [1] hinsichtlich der Entwicklung des Standortes Ziegelstraße als B-Zentrum entsprochen. Darüber hinaus soll auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich sein. Dabei wird unter Berücksichtigung der Standortlage und seines Umfeldes auf die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, welche in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 zulässig sind, abgestellt.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen per Einschrieb in die Nutzungsschablone bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der zulässige Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, eine hohe Grundflächenzahl festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der in den Teilgebieten SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzten GRZ von 0,8 wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Damit wird auch dem hohen Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder der vorhandenen, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Die umgebende Bebauung wird vorrangig durch die auf der Nordseite der Ziegelstraße befindlichen Bebauung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW Wasserturm“ trifft die städtebaulichen Regelungen der baulichen Entwicklung dieses Gebietes.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante der baulichen Anlage) wird durch Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstmaß bezogen auf einen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m (Oberkante baulicher Anlagen) sowie für das Sondergebiet SO 3 eine Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m als Höchstmaß zugelassen. Damit fügt sich das Plangebiet verträglich in die Umgebung ein. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bietet ausreichende Flexibilität für die am Standort zulässigen Nutzungen.

Als untere Bezugshöhe wird die mittlere Höhe von 101,0 m über NHN der ausgebauten und fertiggestellten Ziegelstraße im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt. Das bedeutet eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 113,0 m über NHN für die Teilgebiete SO 1 und SO 2 sowie von 111,0 m über NHN für das Teilgebiet SO 3. Der obere Höhenbezugspunkt der baulichen Anlage bildet deren Oberkante. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Unterer Höhenbezugspunkt der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bildet die mittlere Höhe von 101,0 m über NHN der bestehenden Ziegelstraße. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage.

Für die Errichtung technisch erforderlicher Nebenanlagen, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen oder sonstige technische Anlagen (z.B. Lüftungs-, Klimasplitanlage, ...) ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe um 8,0 m zulässig. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen oder sonstige technische Anlagen in den einzelnen Teilgebieten um maximal 8,0 m überschritten werden.

TF 2.3 Das Höchstmaß der Oberkante einzeln stehender Werbeanlagen wird auf 20,0 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie deren ausnahmsweise zulässigen Überschreitung erfolgt eine verträgliche Einordnung in die umgebende Bebauung.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar.

Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die Baugrenze des Teilgebietes SO 1 wird in einem Abstand von 5,0 m zur im Norden befindlichen Verkehrsfläche Ziegelstraße und der östlich und südlich festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung geführt. Ausnahme bildet der Einfahrtsbereich in das Plangebiet. Hier wird die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche geführt.

Im Westen wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,5 m zur das Plangebiet nord-südquerenden unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Abwasserdruckleitung) geführt, um die Zugänglichkeit der Versorgungsleitung zu gewährleisten.

Die Baugrenze des Teilgebietes SO 2 wird in einem Abstand von 5,0 m zur festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zur Geltungsbereichsgrenze im Osten sowie zur südlich des Sondergebietes SO 2 festgesetzten Grünfläche geführt.

Im Westen wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,5 m zur das Plangebiet nord-südquerenden unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Abwasserdruckleitung) geführt, um die Zugänglichkeit der Versorgungsleitung zu gewährleisten.

Die Baugrenze des Teilgebietes SO 3 wird in einem Abstand von 5,0 m zur im Norden befindlichen Verkehrsfläche Ziegelstraße und der westlich und südlich festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie im Osten zur Geltungsbereichsgrenze geführt. Ausnahme bildet der Einfahrtsbereich in das Plangebiet. Hier wird die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche geführt.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Waldflächen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen ein Hinweis zu von der Bebauung freizuhaltenen Flächen getroffen, vgl. Pkt. 8.5.

8.3 Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Südlich des Sondergebietes SO 2 und innerhalb der Grünfläche erfolgt die Übernahme des bereits hergestellten Regenrückhaltebeckens als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung. Ziel ist es, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten, vgl. hierzu auch Pkt. 7.3 der Begründung Teil I.

8.4 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden Grünflächen festgesetzt, die unterschiedliche Funktionen aufnehmen sollen. Die südlich gelegene Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und teilweise mit Maßnahmefestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Im Hinblick auf den im Südosten der Grünfläche vorhandenen Wald wird auf Pkt. 8.5 der Begründung verwiesen.

Die im Westen an der Ziegelstraße gelegene Grünfläche nimmt zum einen Funktionen für den Hochwasserschutz auf. In ihrem westlichen Bereich befindet sich eine von der Ziegelstraße bis zum südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochwasserschutzdeich verlaufende Hochwasserschutzmauer.

Im Osten wird die Grünfläche durch den Deichverteidigungsweg begrenzt, der südlich des Geltungsbereiches am bestehenden Hochwasserschutzdeich entlang weitergeführt wird.

Zum anderen überplant die Grünfläche ein ehemaliges Wohngrundstück, das nach Rückbau der noch vorhandenen baulichen Anlagen insgesamt als Grünfläche entwickelt werden soll. Es ist für dieses Grundstück keine Erholungsnutzung vorgesehen. Die Grünfläche wird insgesamt als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für dieses Grundstück wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 *Die auf dem Flurstück 126/30 vorhandenen Gebäude, baulichen Anlagen und Versiegelungen sind vollständig zurückzubauen. Eine dafür notwendige Entnahme von Gehölzen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Fläche des ehemaligen Wohnhauses ist zu begrünen. Alle übrigen frei gestellten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.*

8.5 Fläche für Wald (9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes hat sich das Gehölz durch Sukzession zu einem Wald i.S. von § 2 SächsWaldG entwickelt und unterliegt daher dem Schutz nach diesem Gesetz. Insbesondere wird auf den Erhalt des Waldes gemäß § 1 Ziffer 1 SächsWaldG sowie die Abstandsregelung in Bezug auf bauliche Anlagen zum Wald (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) hingewiesen.

In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 22.05.2018 wird die als Wald verzeichnete Fläche übermittelt. Demnach werden ca. 1.400 m² Wald mit der Festsetzung des Sondergebietes Fachmarktzentrum überplant. Mit der festgesetzten Baugrenze ist ein Heranrücken von Bebauung an den Wald zu verzeichnen. Ab einer Unterschreitung von 30 m verliert Wald seine Waldfunktionen. Der Schutzabstand von 30 m bemisst sich ab der Baugrenze. Insgesamt werden demnach ca. 2.500 m² Wald beeinträchtigt.

In der Waldfunktionskartierung wurden für das betroffene Waldgebiet folgende Waldfunktionen ausgewiesen:

- Restwald in waldarmer Region
- Klimaschutz regional

Daraus ergibt sich ein Bedarf zur Ersatzaufforstung im Verhältnis von mindestens 1 : 1,4.

Die Ersatzaufforstung soll in der Gemarkung Eilenburg, Flur 41, Flurstück 9/29 auf einer Fläche von ca. 3.500 m² ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zu den notwendigen Ersatzaufforstungen getroffen, vgl. hierzu TF 4.8 sowie Pkt. 8.6 der Begründung. Es kann somit flurstückskonkret und im notwendigen Umfang ein Ausgleich für die Waldumwandlung nachgewiesen werden.

Des Weiteren wird der folgende Hinweis mit dem Wortlaut des § 25 Abs. 3 SächsWaldG auf der Planzeichnung aufgebracht, um klarzustellen, dass mit einer Bebauung der 30-m-Abstandsbereich bindend einzuhalten ist.

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Zu beachten ist dieser Hinweis insbesondere bei einer geplanten Errichtung von baulichen Nebenanlagen außerhalb der südöstlich verlaufenden Baugrenze des Teilgebietes SO 2. Östlich des Geltungsbereiches ist gleichfalls Wald kartiert, der sich derzeit außerhalb des 30 m-Abstandes zur Geltungsbereichsgrenze befindet. Es handelt sich dabei gleichfalls um Sukzessionswald. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans ist dieser Hinweis bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder im Rahmen der Waldpflege zu beachten.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden die auf der Grundlage der Bestandsaufnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Prüfung [5; 6] hergeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen und Betroffenheiten geprüft und, soweit noch zutreffend, in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren wird das Maßnahmenkonzept im Ergebnis der Umweltprüfung ergänzt. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Maßnahmen ergibt sich einerseits aus dem besonderen Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum anderen aus den Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Maßnahmen zum Artenschutz:

- TF 4.1** *Zum Schutz der Zauneidechsen ist die gekennzeichnete Fläche M 1 dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten. Weitere Biotopstrukturen, wie Sand-, Kies- oder Steinhügel, sind ebenfalls zu erhalten. Ein Abtrag von Kies ist unzulässig. Ein Gehölzaufwuchs ist regelmäßig mindestens im Abstand von drei Jahren zurückzuschneiden.*
- TF 4.2** *Zum Schutz der Zauneidechsen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 2 folgende Maßnahmen umzusetzen:*
- *Entlang der vorhandenen Wege sind beidseitig 10 m breite Streifen regelmäßig durch eine Mahd einmal jährlich zu pflegen.*
 - *Innerhalb der Mahdstreifen sind 5 Reptilienburgen mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² sowie 3 Totholzhaufen mit einer Größe von mindestens 5 m² anzulegen.*
 - *Die Reptilienburgen sind einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.*
 - *Die Standortwahl für die Reptilienburgen und Totholzhaufen sowie deren Herrichtung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.*
 - *Das Herrichten ist zu dokumentieren und die Protokolle der Naturschutzbehörde zu übergeben.*
- TF 4.3** *Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind an geeigneten Bäumen drei Nistkästen für Brutvögel und 5 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Es sind mardersichere Kästen aus dauerhaftem Material (z.B. Holzbeton) wie folgt zu verwenden:*
- *Je ein Nistkasten mit einem Fluglochdurchmesser geeignet für Star, Kohlmeise und Blaumeise.*
 - *Fünf Fledermaus-Flachkästen in Gruppen von 2 und 3 Kästen.*
 - *Die Standortwahl und das Anbringen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.*
 - *Das Anbringen ist zu dokumentieren und die Protokolle der Naturschutzbehörde zu übergeben.*
- TF 4.4** *Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse ist vor einem Abriss der Gebäude auf dem Flurstück 126/30 eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fle-*

dermäusen durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der Naturschutzbehörde zu übergeben. Ein Abriss ist erst nach einer Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.

- TF 4.5** *Zum Schutz der Fledermäuse ist vor einer Fällung von Bäumen eine Kontrolle auf eine Quartierseignung durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Nachkontrolle auf einer Quartiersnutzung hat am gefälltten Baum zu erfolgen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei Nachweisen einer Quartiersnutzung sind Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- TF 4.6** *Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*
- TF 4.7** *Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.*

Ersatzmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Waldflächen unmittelbar in Anspruch genommen bzw. verlieren ihre Funktion als Wald, vgl. hierzu auch Pkt. 8.5 der Begründung. Daraus ergibt sich das Erfordernis für Waldersatzpflanzungen, die wie folgt vorgenommen werden:

- TF 4.8** *Dem Bebauungsplan wird als Ersatzmaßnahme auf dem*

Flurstück 9/29, Flur 41, Gemarkung Eilenburg

auf einer Fläche von 3.500 m² die Entwicklung eines Laubholz-Mischwaldes zugeordnet. Es ist ausschließlich gebietsheimische Pflanzware (Vorkommensgebiet 2) zu verwenden. Die Anpflanzung ist nach forstfachlichen Vorgaben vorzunehmen. Das Bepflanzungskonzept ist mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Mit der Ersatzaufforstung soll ein bereits vorhandener Wald erweitert werden. Auf dem festgesetzten Flurstück werden weitere Kompensationsmaßnahmen zugeordnet, so dass im Ergebnis eine große ökologische Wirksamkeit erzielt werden kann. Die festgesetzte Größe ergibt sich aus der Fläche, für die eine Waldumwandlung erforderlich ist (2.500 m²) und der Waldfunktionen, die beeinträchtigt werden (Faktor 1,4).

8.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und die Eingriffsregelung werden ergänzend zu den unter Pkt. 8.6 aufgeführten Maßnahmen folgende Festsetzungen getroffen.

- TF 5.1** *Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Baumersatzpflanzungen können ausnahmsweise in ihrer Lage so verschoben werden, dass sie straßenbegleitend zur Ziegelstraße eingeordnet werden.*

Aufgrund der erreichten Wuchshöhe und der damit verbundenen Wirkungen auf das Landschaftsbild werden diese drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Da ein Baum im Bestand innerhalb des Baufensters steht, sollte bei einer notwendigen Ersatzanpflanzung für diesen Baum ein Standort an der Ziegelstraße gewählt werden. Diese Verschiebung wird im Interesse des Ortsbildes ausnahmsweise ermöglicht.

TF 5.2 *Innerhalb der Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm

Mit dieser Festsetzung soll eine Verschattung der Stellplätze und damit eine Verringerung der Oberflächenaufheizung in den Sommermonaten erreicht werden. Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen des Sondergebietes haben nicht nur eine Klimaausgleichsfunktion, sondern dienen auch als Habitatelement.

8.8 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es, dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Vorgaben der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Wenn nicht anders festgelegt, gelten die Vorgaben für die Zeiträume tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

Tab. 8.1: Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm⁴ sowie Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 der DIN 18005⁵

Einstufung Plangebiet gemäß BauNVO	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm		Orientierungswert für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 der DIN 18005 in db(A)*	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht*
Gewerbegebiet (GE)	65 dB (A)	50 dB(A)	65 dB(A)	55 bzw. 50 dB(A)
Mischgebiet (M)	60 dB (A)	45 dB(A)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Allg. Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	40 dB(A)	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

* Für die Nachtzeit gilt der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen. Weiterhin gelten die dargestellten Orientierungswerte des Verkehrslärms für Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr. Abweichend davon schlägt die WHO für den Fluglärm zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken deutlich niedrigere Schutzziele vor.

Vom Plangebiet gehen Immissionen (insbesondere Geräusche) aus, welche an den schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG führen können.

Um die nähere Umgebung vor schädlichen Geräuschimmissionen zu schützen, erfolgte die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose [3].

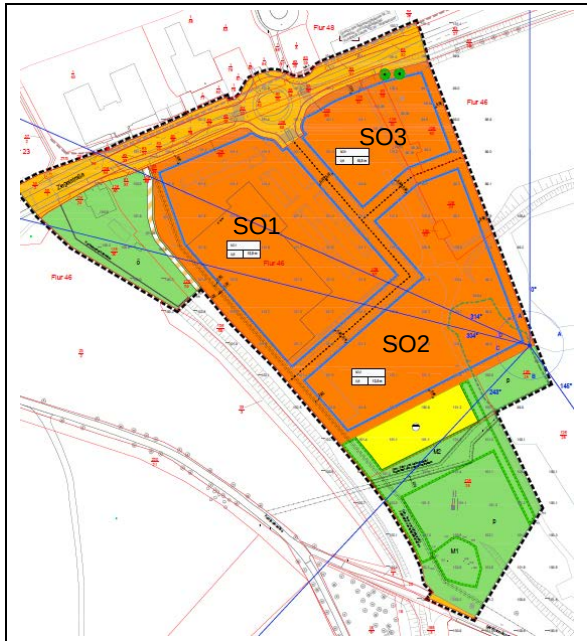
⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)

⁵ DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07 Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

Ausgangslage der Schallimmissionsprognose sind die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Sondergebietes in drei Teilgebiete:

- TG 1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Vollsortimenter nebst Bäcker
- TG 2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Einzelhandel (Fachmarktzentrum)
- TG 3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe

Abb. 8.1: B-Plan Nr. 65 (Ausschnitt, Stand Entwurf)



Um die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beurteilen, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Vorgaben der TA Lärm berücksichtigt sowie maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebietes festgelegt. Dabei wurden die am nächsten bzw. am ungünstigsten zum Plangebiet gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen gewählt.

Tab. 8.2: Lage der Immissionsorte und Einstufung der Schutzbedürftigkeit

Immissions-nachweisort	Lage/Adresse	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	IRW in db(A)*	
			Tag	Nacht
IO 01	Geschäftsgebäude „Ziegelstraße 2“ (West) in nordwestlicher Richtung	Gewerbegebiet	65	50
IO 02	Geschäftsgebäude „Ziegelstraße 2“ (Ost) in nordwestlicher Richtung	Gewerbegebiet	65	50
IO 3	Wohngebäude „Ziegelstraße 10“ in nordnordöstlicher Richtung	Mischgebiet	55	45
IO 4	Wohngebäude „Lossastraße 5“ in nordöstlicher Richtung	Allg. Wohngebiet	55	40
IO 5	Wohngebäude „Kastanienallee 3“ in südsüdöstlicher Richtung	Mischgebiet	55	45

* Immissionsrichtwert (IRW) nach TA Lärm

Hinweis: Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

In Gemengelage kann der für die zum Wohnen dienende Gebiete geltende Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurde ein maximal zulässiges Emissionskontingent L_{EK} für den Tages- und Nachtzeitraum einschließlich der Zusatzkontingente ermittelt:

Tab. 8.3: Geräusch-Zusatzbelastung L_{Zus} für die schutzbedürftigen Nutzungen bei einem Ansatz der Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen SO

IO-Nr.	Immissionsort	Geräusch-Zusatzbelastung L_{Zus} in dB(A)		Planwert L_{PI} in dB(A)		Über(+)- / Unterschreitung in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	„Ziegelstraße 2“ (West)	58,6	45,0	65	50	-6	-5
2	„Ziegelstraße 2“ (Ost)	60,5	46,8	65	50	-4	-3
3	„Ziegelstraße 10“	54,4	39,3	54	29	±0	±0
4	„Lossastraße 5“	47,7	32,8	49	34	-1	-1
5	„Kastanienallee 3“	52,3	37,2	54	45	-2	-8

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 6.1 In den Teilgebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in DB (A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in DB (A)/m ²
SO 1	66	53
SO 2	66	49
SO 3	66	50

Darüber hinaus wurden Zusatzkontingente für jede der drei Teilflächen in verschiedene Richtungen ermittelt und angegeben. Diese ergeben sich aus der jeweils kleinsten Differenz aus den angegebenen Planwerten L_{PI} und der Geräusch-Zusatzbelastung L_{Zus} für die Immissionsorte, die in der jeweiligen Richtung liegen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 6.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für Vorhaben in den Teilgebieten SO 1, SO 2 und SO 3 um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	> 314° und ≤ 145°	±0	±0
B	> 145° und ≤ 243°	+ 2	+ 8
C	> 243° und ≤ 304°	+ 6	+ 5
D	> 304° und ≤ 314°	+ 4	+ 3

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: $x = 336740,00$ (Nordwert); $y = 5703868,00$ (Ostwert).

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° , Westen 270° .

TF 6.3 *Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.*

Die festgelegten Kontingentssektoren sind in der Planzeichnung dargestellt.

Mit dem in der textlichen Festsetzung 6.1 benannten Emissionskontingent L_{EK} und dem in der textlichen Festsetzung 6.2 benannten Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ werden die genannten Planwerte L_{Pi} für die Geräusche aus dem B-Plan-Gebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Der Nachweis der Einhaltung der planungsrechtlich zulässigen Immissionsanteile ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens des jeweiligen konkreten Bauvorhabens zu erbringen. Die dem Nachweis zugrunde zu legende DIN 45691 kann im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung der Stadtverwaltung eingesehen werden. Auf der Planzeichnung wird diesbezüglich ein Hinweis aufgebracht.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Westen wird der Geltungsbereich durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Abwasserdruckleitung) von Norden nach Süden gequert. Zur Sicherstellung der Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den zuständigen Betreiber wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlagenbetreibers mit einer Breite von 1,0 m jeweils von der Leitungssachse aus nach beiden Seiten festgesetzt.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist entsprechend der Vorgaben des Anlagenbetreibers innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgelegten Bereiches nicht zulässig.

8.10 Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dienende Ziegelstraße im Norden des Geltungsbereiches wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der im Osten der öffentlichen Grünfläche von der Ziegelstraße bis zum südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochwasserschutzdeich verlaufende Deichverteidigungsweg dient zu Wartungs- und Kontrollzwecken des Hochwasserschutzdeiches. Dieser Weg wird durch die Darstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Deichverteidigungsweg) gesichert.

8.11 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

8.11.1 Altlastenverdacht

Für das Plangebiet liegt ein Eintrag im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 74200226 „ehem. Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW)“ aufgrund der Vornutzung als Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW) vor. Da die baulichen Anlagen bereits rückgebaut wurden, sind Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufgrund der industriellen Vornutzung können Schadstoffbelastungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist das Umweltamt/SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung.

8.11.2 Archäologie und Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmälern gem. § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bekannt.

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind auf die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Aufgrund der Nachbarschaft zu dem Kulturdenkmal „Eilenburger Celluliodfabrik“ (Ziegelstraße 2) ist der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 SächsDSchG zu berücksichtigen. Jede Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals erfordert nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

8.11.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Westsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikogebiet). Das Gebiet dient der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsgebieten, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Ein Überschwemmungsfall ist damit für das Plangebiet nicht völlig auszuschließen.

Dem vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise Rechnung zu tragen. Darüber hinaus können baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden (und damit nicht nur bei Hochwassergefahren) ergriffen werden. Die in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (www.bmb.bund.de) aufgeführten Hinweise u.a. zur Bauvorsorge sind zu berücksichtigen und anzuwenden. Darüber hinaus sind baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden zu ergreifen.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) wird hingewiesen. Demnach sind zwingend die Verbote zum Schutz von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 3 SächsWG einzuhalten; es besteht eine besondere Duldungspflicht der Eigentümer, An- und Hinterlieger im Rahmen der Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 1 i.V. m. § 38 SächsWG. Die Umsetzung von Unterhaltungs- und erforderlichenfalls Erneuerungsarbeiten an den Hochwasserschutzanlagen ist zu gewährleisten. Die

Vorgaben des Anlagenbetreibers (Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen) sind zu berücksichtigen.

8.11.4 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 3 der Sächsischen Kampfmittelverordnung hingewiesen.

8.11.5 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Gegenwärtig liegen gemäß Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

8.11.6 Geologie

Es wird empfohlen, in der Bauphase eine geotechnische Baubegleitung durchzuführen, welche sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die ange-troffenen Baugrundverhältnisse sollten auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies doku-mentiert werden.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. **54.930 m²**.

Davon entfallen auf

Fläche	nach GRZ bebaubar	Bruttofläche
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	27.060 m²	33.825 m²
davon SO 1	11.632 m²	14.540 m²
SO 2	10.556 m²	13.195 m²
SO 3	4.872 m²	6.090 m²
Grünfläche		13.075 m²
davon privat		9.065 m²
öffentlich		3.750 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		6.215 m²
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung		260 m²
Versorgungsfläche		1.815 m²
Summe		54.930 m²

10 Planverwirklichung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Zentralen Versorgungsbereiches „Ziegelstraße“ (B-Zentrum) geschaffen. Sie dient somit der Sicherung der zentralörtlichen Funktion der Großen Kreisstadt Eilenburg als Mittelzentrum und insbesondere der Kernstadt Eilenburgs als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern.

11.2 Verkehr

Die Kreisstraße K 7442 (Ziegelstraße) ist eine der Haupteerschließungs- und Durchgangsstraße der Kernstadt Eilenburg. Sie verbindet die östlich und westlich der Mulde gelegenen Stadtteile Eilenburg Ost und Eilenburg Mitte über die Torgauer Brücke. Durch das bereits bestehende Verkehrsaufkommen ist die K7442 einer Vorbelastung ausgesetzt.

Die zur Erschließung des Zentralen Versorgungsbereiches dienende Ziegelstraße (K 7442) wurde im Einfahrtsbereich in das Plangebiet durch einen Kreisverkehr am Knotenpunkt ausgebaut. Die Ziegelstraße wurde in diesem Zusammenhang saniert.

Aufgrund der Errichtung des Kreisverkehrs erfolgte eine Verbesserung des Verkehrsflusses und der Sicherheit, so dass durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen aufgrund des Kunden- und Lieferverkehrs keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet werden.

11.3 Wirtschaft

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Eilenburg insofern zu verzeichnen, dass mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

11.4 Bevölkerung

Für die Bevölkerung wird sich die Versorgung durch die geplante Neuordnung qualitativ verbessern. Das Vorhaben dient sowohl der Versorgung der in der Kernstadt ansässigen Bevölkerung als auch der Versorgung der Region.

Hinsichtlich des Warenangebotes dient das Vorhaben neben der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes (nahversorgungsrelevantes Sortiment) auch der Versorgung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes (zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Eilenburger Liste [1]).

Darüber hinaus erfolgen mit der Umsetzung des Bebauungsplans weitere gewerblichen Ansiedlung und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen, was zur Stabilisierung und weiteren Stärkung der Stadt Eilenburg als Wohn- und Arbeitsort beiträgt.

11.5 Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt die Nachnutzung eines Altstandortes. Natur und Landschaft sind bereits vollständig überformt.

Die Lebensraumverluste für Zauneidechsen, Fledermäuse und Brutvögel werden durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen kompensiert.

Teil II – Umweltbericht

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

12 Einleitung

12.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung des Versorgungsstandortes an der Ziegelstraße in Eilenburg ermöglicht werden. Es handelt sich dabei um einen Altstandort, der mit einem Heizkraftwerk bebaut war. Dieses ist bereits abgerissen und die Flächen für eine bauliche Nachnutzung vorbereitet worden. Auf einer Teilfläche hat sich bereits ein EDEKA-Markt angesiedelt.

Für den Standort ist bereits der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ aufgestellt worden, der zwar 2019 Rechtskraft erlangte, im Ergebnis eines Normenkontrollverfahrens aber 2021 außer Kraft gesetzt wurde.

Es wird ein Sondergebiet festgesetzt, das sich in drei Teilflächen mit differenziert festgesetzten Zweckbestimmungen gliedert:

- SO 1 Vollsortimenter nebst Bäcker,
- SO 2 Fachmarktzentrum und
- SO 3 Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe.

Die zulässige GRZ beträgt 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen max. 12,0 m (SO 1 und SO 2) bzw. 10,0 m (SO 3). Eine Überschreitung der Höhe ist in allen TG für technische Aufbauten ausnahmsweise bis maximal 8,0 m zulässig.

Ergänzend werden Grünflächen sowie grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Für den Immissionsschutz werden Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Ziegelstraße gegeben. Des Weiteren ist bereits ein Regenrückhaltebecken errichtet worden, das als Versorgungsanlage festgesetzt wird.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 8 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es wird in der Planzeichnung eine Fläche für Wald nachrichtlich übernommen. vgl. hierzu auch Pkt. 8.5 der Begründung Teil I.

Für diese ist im weiteren Verfahren eine Waldumwandlungserklärung bei der unteren Forstbehörde zu beantragen. Diese muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann dann die Waldumwandlung beantragt werden.

Zum Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 9 der Begründung verwiesen.

12.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- für die Schutzgüter Boden und Wasser: die geotechnischen Untersuchungen [2]
- für das Schutzgut Mensch: die Schallimmissionsprognose [3]
- für das Schutzgut Tiere: der Artenschutzfachbeitrag [6]

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht liegen nicht vor.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z. B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

13 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

13.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtteils Eilenburg-Ost. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich Grün-, Acker- und Waldflächen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Ziegelstraße begrenzt, an die nördliche Gewerbe- und Einzelhandelsflächen anschließen.

Das Plangebiet war überwiegend mit einem Kraftwerk bebaut, das nach Nutzungsaufgabe abgerissen wurde. Östlich des Kraftwerkstandortes befand sich ein Sportplatz. Die Nutzungen waren durch Gehölze getrennt, die teilweise noch vorhanden sind.

Die westlichen Flächen sind gleichfalls durch einen Grünbereich und durch ein Wohngrundstück genutzt worden. Die Nutzung des Wohngrundstückes ist seit längerem aufgegeben. Die Gebäude sind in einem ruinösen Zustand und die unbebauten Flächen brachgefallen.

Im Zuge des Rückbaus des Kraftwerkes ist der Standort bereits für eine bauliche Nachnutzung vorbereitet worden.



13.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Für die Bestandsbeschreibung wurden die bereits vorliegenden Kartierungen [5] herangezogen.

Das Plangebiet stellt einen Altstandort dar, der nahezu vollständig überformt ist. Es kommen Gehölze einschließlich Einzelbäume z.B. an der Ziegelstraße und im Bereich des ehemaligen Sportplatzes vor, die teilweise noch aus der Altnutzung verblieben sind. Der Sportplatz wird im Norden durch Pyramiden-Pappeln eingerahmt. Die durch Festsetzung zu erhaltende Baumgruppe wird gebildet aus Rot-Eiche und Platane. Die Waldfläche wird im Westen durch eine Baumreihe aus Hybrid-Pappeln und im Osten durch einen Gehölzaufwuchs aus Birke, Eschen-Ahorn, Hybrid-Pappel und Flatter-Ulme.

Durch Sukzession wachsen außerdem Pappeln, Birken und Robinien auf.

Im Westen des Plangebietes werden neben dem Wohngrundstück auch Grünflächen einbezogen, die zum einen den Deichverteidigungsweg aufnehmen und daher intensiv gepflegt werden, sowie ein Intensivgrünland, das sich bis zur Kastanienallee fortsetzt.

Südlich des Regenrückhaltebeckens hat sich ein Mosaik aus Gehölzen und Staudenfluren entwickelt. Ergänzt wird die Biotopausstattung durch eine „Kiesmiete“. In diesem Bereich sind noch zahlreiche Ablagerungen vorhanden, die im Zuge der Sukzession überwachsen sind.

Tiere

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 42 sind *faunistische* Sonderuntersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag [6] dargestellt worden. Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Reptilien,
- Amphibien und
- Fledermäuse.

Auch wenn einerseits die Erfassungen mehr als 5 Jahre alt sind und andererseits der Geltungsbereich nach Osten und Westen erweitert wurde, werden die damaligen Nachweise einbezogen und im Hinblick auf die sich durch Sukzession weiterentwickelte Habitatstruktur in Form einer Potenzialeinschätzung überprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für *Brutvögel* relevante Habitatstrukturen vorhanden. Das Plangebiet weist mit Bäumen und Sträuchern, Offenland und Gebäuden (insbesondere Wohnhaus) ein Potenzial für Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter auf. Auch wenn das vorkommende Artenspektrum nicht bekannt ist, werden für die weiteren Betrachtungen alle drei Brutgruppen als vorkommend angenommen.

Insbesondere der südliche Bereich weist eine Lebensraumeignung für *Zauneidechsen* auf. Nachgewiesen ist die Zauneidechse 2015 im Bereich der offenen Kieshaufen und der ehemaligen Gleisnebenflächen. Auch wenn diese Bereiche zunehmend durch einen Gehölzaufwuchs als Lebensraum für Zauneidechsen entwertet werden, sind im Zuge der Herstellung des Regenrückhaltebeckens wieder offene Bodenflächen entstanden, die durch Zauneidechsen besiedelt werden können.

Im Geltungsbereich sind keine Stillgewässer vorhanden. Daher sind auch Fortpflanzungsstätten für *Amphibien* auszuschließen. Als Landlebensraum fehlen insbesondere tiefgründige Böden, so dass auch diesbezüglich keine Vorkommen zu erwarten sind. Auch Wanderungskorridore sind nicht bekannt.

Fledermäuse nutzen im Laufe des Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annuellen Phase unterschiedliche Quartiere. Das Spektrum

reicht von Quartieren in Bäumen und Gebäuden bis zu natürlichen Höhlen, Stollen und Kellern. Bedeutsam im Plangebiet sind Gebäude und Altbäume.

Biologische Vielfalt

Es handelt sich bei dem Plangebiet überwiegend um einen Altstandort, der nahezu vollständig überprägt ist. Das ehemalige Kraftwerk einschließlich aller Neben- und Erschließungsanlagen ist zurückgebaut worden und weist mit Ausnahme der im Süden des Plangebietes gelegenen Flächen keine Vegetationsstrukturen auf. Es steht im gesamten Bereich kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Auch Klima/Luft und Landschaftsbild sind durch die freigestellten und zum Teil bereits wieder nachgenutzten Flächen als naturfern zu bewerten.

Die im Westen in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden baulich, als Erschließungsweg und als Intensivgrünland genutzt. Es herrscht auch in diesem Bereich eine anthropogene Beeinträchtigung vor.

Die Bedeutung hinsichtlich Naturnähe und Strukturvielfalt ist insgesamt aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung bzw. Überformung als gering zu bewerten.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt ist mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge verknüpft. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen ist die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt nach derzeitigem Erkenntnisstand als sehr gering zu bewerten.

Fläche und Boden

Die Fläche umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Kraftwerksstandort. Nach einem Rückbau wird eine Teilfläche bereits durch einen EDEKA-Markt nachgenutzt. Auch die weiteren für eine bauliche Nachnutzung vorgesehenen Flächen sind als Altstandort einzuordnen. Die Flächen sind insgesamt durch Abtrag und Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeiten gekennzeichnet. Gemäß den vorliegenden fachgutachterlichen Bewertungen [2; 7] zum Standort ist keine Tiefenenttrümmerung erfolgt. Es ist daher in den tieferen Schichten mit verunreinigtem Boden, Bauschutt, Leitungen und Kohlenstaub zu rechnen.

Auch im westlichen Bereich sind Störungen der natürlichen Bodenschichten zu verzeichnen. Diese treten infolge der Herstellung des Deichverteidigungsweges, der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Wohngrundstück (Flurstück 126/30) sowie der Hochwasserschutzmauer auf.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,

- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind nur noch eingeschränkt wirksam. Als Standort für Pflanzen sind nur die Bereiche mit einer Mutterbodenschicht bzw. einer kulturfähigen Bodenandeckung geeignet. Überwiegend ist das Plangebiet ungeeignet. Die Bodenfruchtbarkeit ist sehr gering bzw. nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der Auffüllungen kann anfallendes Niederschlagswasser zwar versickern, aber die Filter- und Puffereigenschaften für das Grundwasser wirken nicht.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktionen als Standort für eine wirtschaftliche Nachnutzung auf.

Wasser

Grundwasser

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, dem die nachfolgenden Ausführungen entnommen sind [2].

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr mächtigen saalekaltzeitlichen Schotterterrassen eines ursprünglichen Urstromtals. Es sind mächtige Kies- und Sandablagerungen vorhanden.

Grundwasser ist innerhalb der Baufelder bei Flurabständen von 1 m bis 4 m zu erwarten. Durch eine Auelehmüberdeckung sind lokal gespannte Grundwasserverhältnisse nicht auszuschließen.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes bzw. unmittelbar angrenzend sind keine dauerhaften Fließgewässer vorhanden. Die Vereinigte Mulde fließt ca. 300 m südwestlich des Plangebietes.

Der gesamte Bereich befindet sich in einem Hochwasserrisiko-Bereich. Im Westen des Plangebietes sind Hochwasserschutzanlagen vorhanden, die bis 102 m NHN wirksam sind.

Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum subkontinentalen Binnentieflandklima mit Jahresmitteltemperaturen von ca. 8,5°C bis 9,5 °C. Es sind infolge der geringen Reliefunterschiede kaum thermische, jedoch schwache Lee- und Luvwirkungen zu verzeichnen. Im Gebiet herrschen westliche Winde vor, die meist feuchte Luftmassen vom Atlantik heranzuführen. Im Jahresmittel fallen 500 – 580 mm Niederschlag. Besonders das Winterhalbjahr ist durch eine deutliche Trockenheit gekennzeichnet.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen. Das nördlich der Ziegelstraße vorhandene Gewerbe ist deutlich durch Handelseinrichtungen geprägt. Das Chemieunternehmen an der Straße Am Alten Celluloidwerk befindet sich in ca. 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes und damit nicht in der Hauptwindrichtung. Die Ziegelstraße stellt eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Sie bindet im Westen der Stadt Eilenburg an die Bundesstraße B 107. Die Anbindung an die Bundesstraße B 87 erfolgt in ca. 1 km (Luftlinie) im Südosten.

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist hoch, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Muldeaue befindet. Die Muldeaue zieht sich als breites Band von Süd nach Nord durch das Stadtgebiet und transportiert Frischluft, die im Süden in der mit Altarmen, Wäldern und Wiesen gut strukturierten Aue gebildet wird.

Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage im Randbereich des Stadtteils Eilenburg-Ost geprägt. Im Osten und Norden dominieren Gewerbe und Wohnen das Stadtbild, im Süden und Westen die Muldeaue.

Das Plangebiet ist noch deutlich durch die vorangegangene Nutzung und nicht zuletzt durch den bereits errichteten Supermarkt geprägt. Nach Süden markieren die Gehölzstrukturen den Übergang zur Muldeaue.

Das Plangebiet weist keine Erholungseignung oder -funktionen auf. Der vormals im Osten gelegene Sportplatz ist zurückgebaut worden.

Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am westlichen Rand des Stadtteils Eilenburg-Ost. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 100 m (Ziegelstraße 10), 310 m (Lossastraße 5) bzw. im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend (Kastanienallee 3). Dieses Wohnen ist als Immissionsort in der Schallimmissionsprognose [3] angesetzt worden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorprägung wirtschaftliche Ansprüche.

Für das Wohnumfeld bzw. eine Erholungsnutzung hat das Gebiet derzeit keine Bedeutung. Die Fläche ist Teil des Altstandortes Kraftwerk. Die Nutzung des Sportplatzes im Osten ist aufgegeben worden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter können nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich.

In der Umgebung des Geltungsbereiches (nördlich der Ziegelstraße) befindet sich das Kulturdenkmal „Eilenburger Celluloidfabrik“ (Ziegelstraße 2), für welches nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 SächsDSchG zu berücksichtigen ist.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Für den Geltungsbereich sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

13.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldenaue“ (DE 4340 302) sowie das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“ (DE 4340 451), die sich südwestlich des Plangebietes erstrecken.

13.1.4 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Vereinigte Mulde“ an. Der östliche Bereich befindet sich in diesem LSG und soll im Rahmen einer Neuverordnung des LSG nicht mehr Bestandteil dieses LSG sein.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Der als Wald verzeichnete Gehölzbestand unterliegt dem Schutz nach § 2 SächsWaldG.

Weitere Schutzgebiete, z. B. nach Wasserrecht, sind nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich westlich bis südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend.

13.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, könnten die bereits für eine Bebauung vorbereiteten Flächen nicht nachgenutzt werden. Da es sich aufgrund der Vorbelastung um einen Altstandort handelt, ist auch eine anderweitige Nachnutzung z.B. als Erholungsfläche nicht angezeigt.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nicht.

14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

14.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachnutzung des Altstandortes planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund der Vorbelastungen sollen die künftigen Bauflächen im Sinne von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB maximal baulich genutzt werden. Die südlichen und westlichen Bereiche sind von einer baulichen Nutzung auszunehmen und als Grünflächen zu entwickeln.

14.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Prognose die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde legt sowie die vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Fachmarktzentrum sowie ergänzend Gewerbe und Gastronomie entwickelt werden kann. Der EDEKA-Markt in SO 1 ist bereits errichtet. In der Bauphase werden keine über das Sondergebiet hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Baustoffe, -material, Maschinen, Zaun usw.) zurückzuführen sind. Da der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ausreichend groß bemessen ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist zwar eine Flächenversiegelung verbunden, die jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen führt. Das ist auf die vollständige Überformung des Bodens im Bereich der geplanten Bauflächen zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die Sondergebietsfläche bereits überwiegend geschottert ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist ohnehin aufgrund der Bodenbelastungen nicht zulässig. Auch in den sich derzeit begrünter Flächen sind Versiegelungen und Ablagerungen vorhanden.

Für die Flora sind Auswirkungen dahingehend zu erwarten, dass die Ruderalflur, die sich infolge der Sukzession eingestellt hat, beseitigt wird. Erheblich ist der Eingriff in Bezug auf die Entnahme des Waldes bzw. den Umfang der notwendigen Waldumwandlung.

Auswirkungen auf die Fauna sind in den Lebensraum von Zauneidechsen sowie Brutvögel und ggf. Fledermäuse zu erwarten.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich auswirken. Die Entwicklungen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 entsprechen nach Art und Maß den Nutzungen auch nördlich der Ziegelstraße. Eine Verbesserung ist mit dem Rückbau der ruinösen Gebäude auf dem Flurstück 126/30 verbunden

Kultur- oder Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nach jetzigem Kenntnisstand nicht unmittelbar berührt. Auch wenn sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich befindet, wird aufgrund der Empfehlung des Baugrundgutachtens nicht so tief in den Baugrund eingegriffen, dass die vorhandenen Auffüllungen bzw. Altfundamente aufgegraben werden. Ein Freilegen von archäologischen Bodendenkmalen ist daher nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist das Kulturdenkmal „Eilenburger Celluloidfabrik“ (Ziegelstraße 2) zu berücksichtigen. Auswirkungen durch bauliche Anlagen und Nutzungen auf dieses Kulturdenkmal sind anlagebedingt nicht ausgeschlossen. Der Denkmalstatus betrifft nicht nur das Gebäude selbst sondern erstreckt sich auch auf die Umgebung. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass baubedingt keine Wirkungen zu erwarten sind. In unmittelbarer Nachbarschaft ist bereits ein Supermarkt im Geltungsbereich errichtet. Eine bauliche Nutzung innerhalb der Teilgebiete SO 2 und SO 3 wird gleichfalls durch großflächigen Einzelhandel bzw. Gastronomie erfolgen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans rücken diese Nutzungen jedoch nicht näher an das Kulturdenkmal heran. Teilweise werden neue Gebäude durch den bestehenden Supermarkt verdeckt werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Umgebungsschutz zu erwarten. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind Werbeanlagen, die nicht zuletzt aufgrund der Höhe und Gestaltung Auswirkungen auf das Kulturdenkmal haben können.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden aufgrund der Vorbelastungen des Standortes keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden insbesondere durch Verkehr hervorgerufen, der u. a. der Anlieferung des Materials und der Baumaschinen dient. Weitere Emissionen sind durch das Baugeschehen insgesamt zu erwarten. Diese treten jedoch vorübergehend und ausschließlich in der Tagzeit (von 06:00 bis 22:00 Uhr) auf.

Anlagebedingt sind keine Emissionen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind Emissionen durch Lärm und Abgase zu verzeichnen, die durch den Kunden- und den Anlieferverkehr auftreten werden. Darüber hinaus sind Lärmbelastungen auf die notwendig zu betreibenden Kühlaggregate zurückzuführen. Im Allgemeinen werden die Stellplätze nachts beleuchtet, so dass auch von Lichtemissionen auszugehen ist.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es werden betriebsbedingt Abfälle anfallen, die im Wesentlichen als Hausmüll und Verpackungsmaterial einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von den mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Nutzungen gehen diesbezüglich keine Risiken aus. Zudem sind im unmittelbaren Umkreis keine Objekte des kulturellen Erbes vorhanden. Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen bestehen mit Ausnahme eines Brandes auch nicht.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind. Nördlich der Ziegelstraße ist bereits ein Gewerbegebiet mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur entwickelt. Dieses Gewerbegebiet ist als Vorbelastung beispielsweise in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Im Ergebnis sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die trotz ggf. zu ermittelnden kumulierenden Wirkungen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt führen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Klima oder den Klimawandel.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

14.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber ggf. Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind. Nachfolgend werden auf der Grundlage der vorliegenden Planung Maßnahmen aufgezeigt.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen festgesetzt:

- Festsetzung von Grünflächen zum Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen
- Rückbau von Gebäuden und Zulassen einer sukzessiven Entwicklung der freigestellten Flächen (TF 3.1)
- Erhalt von Bäumen (TF 5.1)

- Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen (TF 5.2)

Die detaillierten Inhalte und Begründungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 8.4 und 8.6 der Begründung Teil I zu entnehmen.

In Bezug auf die sich aus dem SächsWaldG ergebenden notwendigen Waldersatzmaßnahmen wird dem Bebauungsplan eine neu zu schaffende Waldfläche zugeordnet, vgl. hierzu auch Pkt. 8.5 und 8.6 der Begründung Teil I.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren ergeben sich aus dem besonderen Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es werden im Bebauungsplan die Festsetzungen 4.1 bis 4.7 zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen getroffen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten zu vermeiden.

Fläche und Boden

Es sind, da der Bebauungsplan einen Altstandort überplant, keine Auswirkungen ermittelt worden. Daher sind auch keine Maßnahmen notwendig.

Wasser

Es sind keine Auswirkungen ermittelt worden. Daher sind auch keine Maßnahmen notwendig.

Klima / Luft

Es sind keine Auswirkungen ermittelt worden. Daher sind auch keine Maßnahmen notwendig.

Landschaftsbild

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Einerseits handelt es sich um einen Altstandort und daher zum vertrauten Stadtbild gehört, der einer neuen baulichen Nutzung zugeführt wird. Andererseits sind bereits nördlich der Ziegelstraße Handels- und Gewerbebauten sowie im SO 1 ein Verbrauchermarkt errichtet. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Bauhöhe wird auf die Vorprägung abgestellt. Weitere Maßnahmen sind für die SO-Teilgebiete nicht erforderlich.

Mit dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Rückbau der ruinösen Gebäude und baulichen Anlagen wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Entwicklung einer Grünfläche trägt zu einer wesentlichen Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Mensch

Es liegt ein Schallgutachten vor, in dem Schallbelastungen auf schutzbedürftige Nutzungen untersucht und für die SO-Teilgebiete einzuhaltende Emissionskontingente festgelegt wurden. Diese sind im Bebauungsplan einschließlich zulässiger Zusatzkontingente festgesetzt. Damit werden nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden,

Kultur und Sachgüter

Da sich das Plangebiet in einem Relevanzbereich für archäologische Bodendenkmale befindet, wird in Pkt. 8.10.2 der Begründung Teil I auf die Vorgaben des SächsDSchG verwiesen.

Auch in Bezug auf das Kulturdenkmal Ziegelstraße 2 wird auf das SächsDSchG verwiesen. Demnach bedarf jede Veränderung im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG.

14.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 14.3 des Umweltberichts bzw. in den Punkten 8.4 bis 8.6 der Begründung Teil I beschrieben.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes wird auf eine rechnerische Bilanzierung verzichtet. Es wurde bereits dargelegt, dass der Geltungsbereich überwiegend durch einen Altstandort eingenommen wird, der durch die vorangegangene Nutzung zu einer vollständigen Überformung der Naturgüter und des Landschaftsbildes führte. Auch im Bereich des ehemaligen Sportplatzes steht weder natürlich gewachsener Boden an, noch hat sich der Bereich seit Nutzungsaufgabe naturnah entwickelt. Für diese Flächen ist daher unter Berücksichtigung der Eingriffsdefinition nach § 14 BNatSchG mit Umsetzung des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff festzustellen.

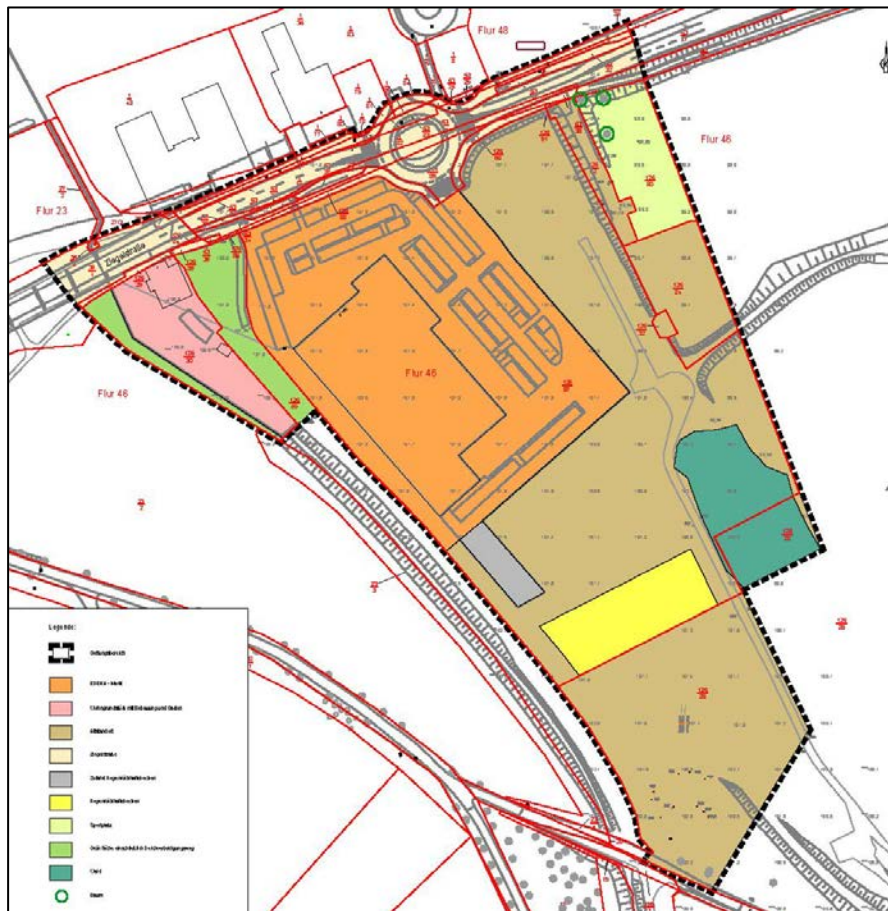
Ausgenommen von dieser Einschätzung ist das Sukzessionsgehölz im Süden, das als Wald eingestuft ist und bei einer notwendigen Entnahme der Ersatz gemäß SächsWaldG zu beurteilen ist. Die Waldersatzmaßnahme ist eine Fläche von ca. 3.500 m², die dem Bebauungsplan gemäß Festsetzung 3.8 zugeordnet ist. Eingriffe in den Wald bzw. in die Waldfunktionen werden somit vollständig kompensiert.

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes nachfolgend aufgeführte Nutzungen vorhanden. Zu den Planungsflächen wird auf Pkt. 9 der Begründung Teil I verwiesen.

Tab. 14.1: Nutzungstypen (Bestand)

Flächennutzung	Fläche
EDEKA-Markt	15.300 m ²
Wohngrundstück	2.120 m ²
Altstandort	22.855 m ²
Ziegelstraße	6.130 m ²
Zufahrt Regenrückhaltebecken	500 m ²
Regenrückhaltebecken	1.870 m ²
Sportplatz	1.845 m ²
Grünfläche einschl. Deichverteidigungsweg	1.890 m ²
Wald	2.420 m ²
Geltungsbereich	54.930 m²

Abb. 14.1: Übersichtsplan der vorhandenen Nutzungstypen



In Bezug auf das Wohngrundstück ist ein Rückbau und eine Entsiegelung mit anschließender sukzessiver Entwicklung vorgesehen, so dass auch für diesen Bereich kein naturschutzfachlicher *Eingriff* zu ermitteln ist.

Die Grünflächen westlich und östlich des Wohngrundstückes sind den Hochwasserschutzbereichen zuzuordnen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich *keine Eingriffe* in die Flächen bzw. die Nutzungen.

14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf *Planungsalternativen* wird auf Pkt. 7.4 der Begründung Teil I verwiesen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um die Nachnutzung eines Altstandortes handelt, so dass der Standort bei Beachtung von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB alternativlos ist.

Darüber hinaus ist der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept [1] als B-Zentrum herausgearbeitet worden. Der Bebauungsplan setzt dieses Konzept inhaltlich um.

14.6 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ergeben sich aus der Umsetzung nicht.

Von den zulässig werdenden Nutzungen geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wurde auf vorliegende Untersuchungen abgestellt, die auf Plausibilität und Aktualität geprüft worden sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen liegt ein Schallgutachten vor, dass in die Umweltprüfung eingestellt wurde [3].

Des Weiteren wurde ein Baugrundgutachten [2] berücksichtigt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

15.2 Maßnahmen zur Überwachung

Absicherung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verankert. Das gewährleistet, dass die Flächen dauerhaft nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

15.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand des Stadtteils Eilenburg-Ost. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Ziegelstraße an, die den Stadtteil mit dem Stadtzentrum verbindet.

Mit dem Geltungsbereich wird ein Altstandort überplant, der mit einem Heizkraftwerk bebaut war, das nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden ist. In den Geltungsbereich wird zudem ein Wohngrundstück einbezogen, das seit Jahren nicht mehr bewohnt ist. Die Gebäude sind ruinös und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet ergänzend zum bereits errichteten EDEKA-Markt Fachmärkte, Gastronomie und Gewerbe anzusiedeln.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Sondergebiet entwickelt werden. Es werden eine maximale Höhe der Anlagen von 12,00 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen kann um maximal 8,0 m überschritten werden. Des Weiteren werden Schallkontingente festgesetzt.

Aufgrund der Vornutzung ist für die Schutzgüter eine große Vorbelastung festzustellen. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Das Bodenmaterial ist belastet, so dass Niederschlagswasser nicht versickern soll.

Im Hinblick auf Umweltauswirkungen hat die Umweltprüfung keine Betroffenheit der Schutzgüter ergeben.

Es liegen Untersuchungen zum besonderen Artenschutz vor, die in die Umweltprüfung einbezogen worden sind. Die im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden.

Ein im Süden gelegenes Sukzessionsgehölz hat sich zu einem Wald entwickelt und untersteht daher dem Schutz des SächsWaldG. Im Bebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung für die notwendige Waldersatzmaßnahme getroffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist ergänzend seitens der Stadt bei der unteren Forstbehörde ein Antrag zur Waldumwandlungsgenehmigung zu stellen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der festgesetzten bzw. festzusetzenden Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

15.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden die in Pkt. 16 aufgeführten Quellen verwendet.

16 Quellenverzeichnis

- [1a] BBE Handelsberatung GmbH:
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Fortschreibung 2023),
Stand: 21.02.2024
- [1b] BBE Handelsberatung GmbH:
Wirkungsanalyse zur Prüfung der Entwicklungsperspektiven des B-Zentrums Ziegel-
straße in der Stadt Eilenburg, 08. Juni 2026
- [2] Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG:
Geotechnischer Untersuchungsbericht (Bericht 01), Objekt 2905: E-Center und Bau-
markt Ziegelstraße, 04838 Eilenburg, Stand: 09.06.2016
- [3] SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH:
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 65 „Zentrum Ziegelstraße“ der
Stadt Eilenburg, Gutachten-Nr.: 2143-25-AA-26-PB001, Stand: 07.04.2026
- [4] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:
Handreichung Hochwasserschutzzufibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge,
Stand: Februar 2022
- [5] Umwelt Stadt Freiraum Sven Reuter: Umweltbericht, Stand 06.03.2018
- [6] Umwelt Stadt Freiraum Sven Reuter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand
13.12.2015
- [7] Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG: Zusammenstellung der geo-
technischen und abfallrechtlichen Risiken der Projektrealisierung, E-Center und Bau-
markt Ziegelstraße, 04838 Eilenburg, Stand 14.06.2016
- [8] Planungsgesellschaft Scholz + Lewis mbH: Hochwassergefahrenkarten und Hochwas-
serrisikokarten für Stadt Eilenburg - Vereinigte Mulde - Gefahr durch Überschwem-
mung, 31.08.2020