

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Sondergebiet Handel Nordring“



Begründung

21. Oktober 2013

Große Kreisstadt Eilenburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Handel Nordring“

Auftraggeber: Ratisbona Gradl GmbH & Co. KG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Fax: (03 45) 23 97 72-22

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung

Vorhaben-Nr.: 11-078

Bearbeitungsstand: **21.10.2013**

Dipl.-Agraring. Anke Strehl
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	4
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	4
3.2	Regionalplan Westsachsen	5
3.3	Flächennutzungsplanung	6
3.4	Planungsrechtliche Situation	7
3.5	Verfahren	7
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	7
4.1	Eigentumsverhältnisse	7
4.2	Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)	8
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.3.1	Individualverkehr	8
4.3.2	ÖPNV	8
4.4	Stadttechnische Erschließung	9
5	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	9
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	11
6.1.1	Art der baulichen Nutzung/ Vorhabenbeschreibung	11
6.1.2	Bauweise	14
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.1.4	Grünordnerische Maßnahmen	14

6.2	Baugestalterische Festsetzungen	15
6.3	Verkehrerschließung	15
6.3.1	Individualverkehr	15
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr	15
6.3.3	Ruhender Verkehr	15
6.4	Schallimmissionsschutz	16
6.5	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	21
6.5.1	Baugrund	21
6.5.2	Archäologische Denkmale	21
6.5.3	Hochwasserschutz	21
6.5.4	Vorbeugender Radonschutz	22
7	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	22
8	FLÄCHENBILANZ	22
9	PLANVERWIRKLICHUNG	23
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	23
9.2	Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag	23
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23

Anlagen:

Anlage 1: Verträglichkeitsuntersuchung zu den städtebaulichen Auswirkungen einer Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes mit einem Getränkemarkt am Standort Nordring in Eilenburg vom Februar/März 2012, Autor: BBE Handelsberatung GmbH

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Bericht 2536E1/12, goritzka akustik, 9. Januar 2013

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende Netto-Markt am Nordring hat eine Verkaufsfläche von ca. 798 m². Sie soll durch einen ergänzenden Neubau um max. 590 m² auf insgesamt max. 1.389 m² erweitert werden.

Da mit der geplanten Erweiterung die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (ab 800 m² Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel), ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Handel erforderlich.

Die Planung dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Investors Ratisbona Gradl GmbH & Co. KG sowie der Regelungen des BauGB.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Innenstadt am Rande des historischen Stadtkerns von Eilenburg zwischen Dorotheenstraße und Nordring. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Schule.

Das Gelände ist weitestgehend eben.

Das Plangebiet umfasst lediglich die Flurstücke 50/7 und 50/8 der Flur 25 in der Gemarkung Eilenburg.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im August dieses Jahres wurde der Landesentwicklungsplan 2013 erlassen.

Im LEP 2013 wird Eilenburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 1.3.7).

Unter Z 2.3.2.1 ist formuliert, dass 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 bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sind.

Da mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, sind auch die nachfolgend aufgeführten Erfordernisse beachtlich, da gemäß Ziel Z 2.3.2.7 die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen gelten, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städ-

tebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen (Z 2.3.2.5).“

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden (G 2.3.2.6).“

3.2 Regionalplan Westsachsen

Der **Regionalplan Westsachsen** ist mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25. Juli 2008 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Als Zentraler Ort hat die Stadt Eilenburg die Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV günstige Voraussetzungen bieten (Z 3.4.1.1).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Leipzig hat Eilenburg nur einen "einseitigen", von Leipzig abgewandten, Verflechtungsbereich ausgebildet, der auch ländliche Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst.

Das Stadtgebiet liegt auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig-Taucha – *Eilenburg* – Torgau – (Herzberg – Cottbus). (Z 2.6.1)

Durch Eilenburg verlaufen außerdem die Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen:

- *Eilenburg* – Delitzsch – (Halle)
- (Wittenberg) – Bad Dübener Heide – *Eilenburg* – Wurzen – Grimma – Colditz (Z 2.6.2)

Entlang der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden. (Z 2.6.3)

Große Teile des Stadtgebietes befinden sich laut Karte 10 des Regionalplans Westsachsen in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz entlang der Mulde. Vorbehaltsgebiete der Raumordnung sind Grundsätze der Raumordnung (§ 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind Grundsätze der Raumordnung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Planabwägung einzustellen.

Besondere Bedeutung hierfür haben die nachfolgend zitierten Grundsätze 4.3.4.3 und 4.3.4.4 des Regionalplans:

„Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzanlagen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen (G 4.3.4.3).“

„In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (G 4.3.4.4).“

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.5.3 der Begründung (Hochwasserschutz, S. 21) verwiesen.

Für die Entwicklung des Einzelhandels werden folgende, für die Planung relevante Ziele formuliert:

„Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs soll in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden. ... (Z 6.2.1).“

„Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken (Z 6.2.3).“

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren sind nur in städtebaulich integrierter Lage der Versorgungs- und Siedlungskerne zulässig (Z 6.2.3).“

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung nicht im Widerspruch zu den o.g. übergeordneten raumordnerischen und regionalen Entwicklungszielen erfolgt.

Insbesondere zum Thema Einzelhandel ist dies wie folgt zu begründen:

Obwohl der Standort des Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ liegt und auch nicht als Grund- und Nahversorgungszentrum wirkt bzw. als solches für die zukünftige Entwicklung bestimmt wurde, steht die Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels und widerspricht auch nicht städtebaulichen Entwicklungszielen.

Als Gründe hierfür ist insbesondere die Lage des Standortes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung mit Gewicht, das spezifische Nahversorgungssortiment des Lebensmittelmarktes und die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung, den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vorrangig mit den zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodisch mittel- und langfristig wirkenden Bedarfes sichern und entwickeln zu wollen. Des Weiteren gewährleistet die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben die Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Des Weiteren gewährleistet die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben die verbrauchernahe Grundversorgung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. auch Pkt. 6.1.1 und 10 der vorliegenden Begründung).

3.3 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Eilenburg als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist demzufolge aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel erforderlich.

Auf der Grundlage des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung¹ wurden mit dem Flächennutzungsplan 2009 die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Nur innerhalb dieser Bereiche sind zentrenrelevante Sortimente analog der Eilenburger Liste zulässig.

¹ Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung vom November 2005, Autor: BBE Unternehmensberatung GmbH

Außerhalb dieser Bereiche können zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Der Standort Nordring befindet sich außerhalb des in Anlage 8.1 zur Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung der BBE GmbH vom 6. März 2012 wurde eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgeschlossen.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Da mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, ist zur Neuordnung des Areals die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Investors sowie der Regelungen des BauGB.

Die Ratisbona Gradl GmbH & Co. KG, auf deren Antrag der vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet wird, hat die Absicht, am Standort den seit 2008 bestehenden Lebensmittelmarkt zu erweitern.

Die Planung und Umsetzung wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Eilenburg und dem o.g. Partner geregelt.

3.5 Verfahren

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Da das Plangebiet nur eine Größe von 6.200 m² hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB ist nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Die Beteiligung der Behörden erfolgte dabei parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 4. Juli 2011 eingeleitet (Beschluss-Nr. SR 46/2011).

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in öffentlicher Sitzung am 8. April 2013 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR 12/2013). Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat vom 23. April 2013 bis zum 22. Mai 2013 öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 15. April 2013 erfolgt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Grundstücke 50/7 und 50/8 der Flur 25 in der Gemarkung Eilenburg befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers Ratisbona Gradl GmbH & Co. KG.

4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

Der bestehende Verbrauchermarkt wurde im Jahr 2008 errichtet und Mitte 2009 eröffnet. Er wird von der Bevölkerung gut angenommen.

Das eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach ist mit seiner nördlichen Gebäudekante in die Flucht der Dorotheenstraße gerückt. Kundeneingang und Laderampe befinden sich auf der Südseite des Gebäudes. Dem Verbrauchermarkt zugeordnet ist ein Parkplatz mit 83 Stellplätzen und Einkaufswagensammelplatz.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine gemischte Nutzung und eine heterogene, z.T. lückenhafte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Es überwiegt jedoch die Wohnbebauung.

Das Grundstück liegt in einem innerstädtischen Quartier, das von Dorotheenstraße, Bernhardstraße, Nordring und Friedrichstraße begrenzt wird. Der Nordring bildet die nördliche Grenze der historischen Wallanlagen und damit zur historischen Altstadt, die südlich der Großen Mauerstraße beginnt.

Unmittelbar westlich an den Verbrauchermarkt grenzen kleinteilige Bebauungsstrukturen an, östlich befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus. Das benachbarte Flurstück 50/6 ist unbebaut und als Grünfläche gestaltet. Die Bebauung auf der Ostseite besteht aus vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise (überwiegend aus der Gründerzeit).

Nördlich des Lebensmittelmarktes befindet sich das dreigeschossige Schulgebäude der Friedrich-Tschanter-Oberschule.

Südlich des Nordrings befinden sich überwiegend drei- und viergeschossige Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren.

4.3 Verkehrliche Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Die regionale Verkehrsanbindung Eilenburgs wird über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B 87 (Cottbus – Torgau – Leipzig) und die B107 als Nord-Süd-Achse (Bad Dübener Heide – Grimma – Colditz) gesichert. Die B 107 tangiert die Stadt im Westen. Die im Jahr 2004 fertig gestellte Ortsumgehung der B 87 verläuft südlich von Eilenburg. Mit der Ortsumgehung hat sich die Verkehrsbelastung der Innenstadt deutlich verringert.

Bergstraße, Leipziger und Torgauer Straße stellen die wichtigste innerstädtische, in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsachse dar, die auch die Innenstadt erschließt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt wird sowohl fußläufig als auch für den Kfz-Verkehr über den Nordring erschlossen. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Anbindung an die Dorotheenstraße.

Der Parkplatz mit 83 Stellplätzen befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Fahrradstellplätze sind östlich des Eingangs angeordnet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Nordrings ist außerdem ein öffentlicher Parkplatz vorhanden.

4.3.2 ÖPNV

Beim Busverkehr ist Eilenburg über verschiedene Linien aus dem Umland erreichbar. Innerhalb des Stadtgebietes verkehrt ein Stadtbus. Bushaltestellen in der Leipziger Straße

(Stadtverkehr Eilenburg, Linie A) sowie östlich des Plangebietes am Nordring gelegen (Stadtverkehr Eilenburg, Linie B) unterstreichen die gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV.

Daneben bestehen Anbindungen an die benachbarten Städte Bad Dübener Heide, Delitzsch, Torgau, Wurzen und Leipzig. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Nordring unmittelbar an das Plangebiet angrenzend.

Der schienengebundene Regionalverkehr verkehrt auf folgenden Strecken (Regionalbahn):

Eilenburg – Taucha – Leipzig
Eilenburg – Torgau – Falkenberg
Eilenburg – Halle (Saale)

Zwischen Leipzig und Cottbus/Hoyerswerda verkehrt darüber hinaus ein Regionalexpress.

Ab Dezember 2013 besteht zum Oberzentrum Leipzig eine S-Bahn-Verbindung mit einer ½-Stunden-Taktung.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Lage in der Innenstadt von Eilenburg und der bereits vorhandenen Bebauung gesichert. Netzerweiterungen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von den Strom- und Gasnetzen der Stadtwerke Eilenburg GmbH tangiert. Eine Niederdruck-Erdgasversorgungsleitung (PE HD d 160) befindet sich im nördlichen Gehwegbereich der Dorotheenstraße. Der bestehende Lebensmittelmarkt wird durch eine Hausanschlussleitung an der nordöstlichen Gebäudeecke versorgt (PE HD d 63 ND).

Im südlichen Gehweg der Dorotheenstraße verlaufen ein Mittel- und ein Niederspannungskabel. Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 50/6 befindet sich darüber hinaus eine Trafostation (Station Dorotheenstraße). Eine Gasniederdruckleitung verläuft im nördlichen Gehweg der Dorotheenstraße.

Der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen mit Sitz in Eilenburg betreibt die Trinkwasserversorgung einschließlich der Ortsnetze im Verbandsgebiet. Der Anschluss des Plangebietes an das Trinkwassernetz ist im Zusammenhang mit dem Bau des bestehenden Lebensmittelmarktes erfolgt.

Die Stadt Eilenburg ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Mulde". Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Die Abwässer werden in das städtische Kanalnetz und weiter in die zentrale Kläranlage in Hainichen eingeleitet. Dabei wird das im Grundstück anfallende Regenwasser zum Nordring abgeleitet; die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Dorotheenstraße.

Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen sowohl im nördlichen Gehweg der Dorotheenstraße als auch im nördlichen Gehweg des Nordrings.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Eilenburg hat als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich wahrzunehmen.

Für die Stadt Eilenburg gibt es das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung, Stand November 2005, dessen Erhebungsdaten anhand der 2008 stattgefundenen erneuten

Einzelhandelserhebung („Gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Nordring“ vom März 2008) bestätigt wurden. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurden die Zentralen Versorgungsbereiche bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 festgelegt. Nur innerhalb dieser Bereiche sollten zentrenrelevante Sortimente analog der Eilenburger Liste zulässig sein, außerhalb dieser Bereiche zentrenrelevante Sortimente nur angesiedelt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Wie bereits dargelegt, befindet sich der Standort Nordring außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Der Bebauungsplan für ein Sondergebiet Handel soll deshalb Festsetzungen zum Ausschluss aller zentrenrelevanten Sortimente, außer des bereits vorhandenen Sortiments Lebensmittel, enthalten.

Das Sortiment – Nahrungsmittel - wurde erst mit Beschlussfassung des Stadtrats am 4. Oktober 2010 in der Eilenburger Liste ergänzt. Da eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche durch Getränke und Tabakwaren nicht gesehen wird, beschränkt sich die Aufnahme in die „Eilenburger Liste“ ausschließlich auf Nahrungsmittel (ohne Getränke und Tabakwaren)³. Die vorgesehene Erweiterung des Netto-Marktes steht somit nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des Flächennutzungsplans zu den zentralen Versorgungsbereichen.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Investors zu Grunde. Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Begriffe, die bei der Festsetzung der zulässigen Warensortimente verwendet werden, sind wie folgt definiert:

→ „**Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

→ Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

→ Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen“.

³ Zum Sortiment gehören auch Getränke und Tabakwaren

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung/ Vorhabenbeschreibung

- a) Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). (s. textliche Festsetzung 1.1)
- b) Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.390 m² zulässig (s. textliche Festsetzung 1.1.1).

Der bestehende Netto-Markt ist besonders nahversorgungsrelevant für Eilenburg Nord. Mit den o.g. Festsetzungen wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in städtebaulich prägnanter Lage am Rande der Innenstadt von Eilenburg planungsrechtlich gesichert.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird aber auch sichergestellt, dass die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.

Wie nachfolgend detailliert dargestellt, erfolgen die Festsetzungen in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan formulierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung und dem Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung, wonach das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt liegt (vgl. Abbildung).

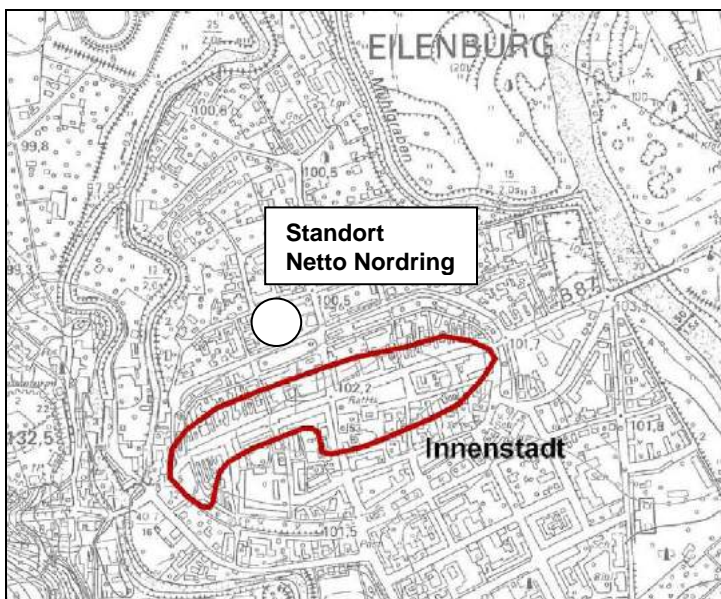


Abb. 1:
Ausschnitt aus Anlage 8.1 zum FNP
Eilenburg (Beiplan zentrale Versorgungs-
bereiche)

Der Flächennutzungsplan formuliert u.a. folgende **Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Eilenburg:**

- Der innerstädtischen Entwicklung wird oberste Priorität eingeräumt, dem haben sich andere Entwicklungen unterzuordnen, um einer weiteren Zergliederung der Einzelhandelsstruktur in Eilenburg entgegen zu wirken.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen können nur noch in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine günstige Lage zur Innenstadt oder Nahversorgungslagen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen ist.

- Sondergebiete großflächiger Einzelhandel sind abzustimmen auf arbeitsteilige Ergänzung des zentrenbezogenen Angebotes.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung und daraus abgeleitet auch im Flächennutzungsplan, eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Eilenburg.

Im Rahmen des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung wurden auf der Grundlage eingehender Analysen die Sortimente definiert, die speziell für Eilenburg zentren- bzw. nahversorgungsrelevant sind. Diese ortsspezifische „Eilenburger Liste“ ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

Die Ergebnisse des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung haben gezeigt, dass eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet nicht möglich ist, weil dann eine Verdrängung von Versorgungseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wahrscheinlich und somit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungsbereiche zu befürchten wäre.

Ausgangspunkt für die textlichen Festsetzungen war zunächst das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes, dessen Zentrenverträglichkeit im Rahmen der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Nordring“ vom März 2008 geprüft wurde.

Die Stadt Eilenburg ist zur Sicherung städtebaulicher Zielsetzungen und im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bestrebt, für die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage zu erarbeiten, die eine funktionsgerechte Einordnung des Lebensmittelmarktes für die Zukunft sichert. Dies soll auch in Übereinstimmung mit wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers erfolgen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzen die im Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung formulierte städtebauliche Zielvorstellung des Erhalts und der Stärkung der mittelzentralen Funktion von Eilenburg durch die Weiterentwicklung innerstädtischer Angebotsstrukturen. Die Festsetzungen dienen somit unmittelbar der Umsetzung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in Planungsrecht.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Eilenburg insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen somit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels; Vermeidung neuer Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt zu erhalten. Sie dienen damit insbesondere der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Wie bereits dargestellt, ist durch die Ratisbona Gradl GmbH & Co. KG als Vorhabenträger die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes um max. 590 m² vorgesehen. Diese Erweiterung des Netto-Marktes mit verbesserter Präsentation wird durch die vorstehenden Festsetzungen ermöglicht.

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Sicherung und zum Ausbau der verbrauchernahen Versorgung in Eilenburg-Mitte bei und untersetzt damit die im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

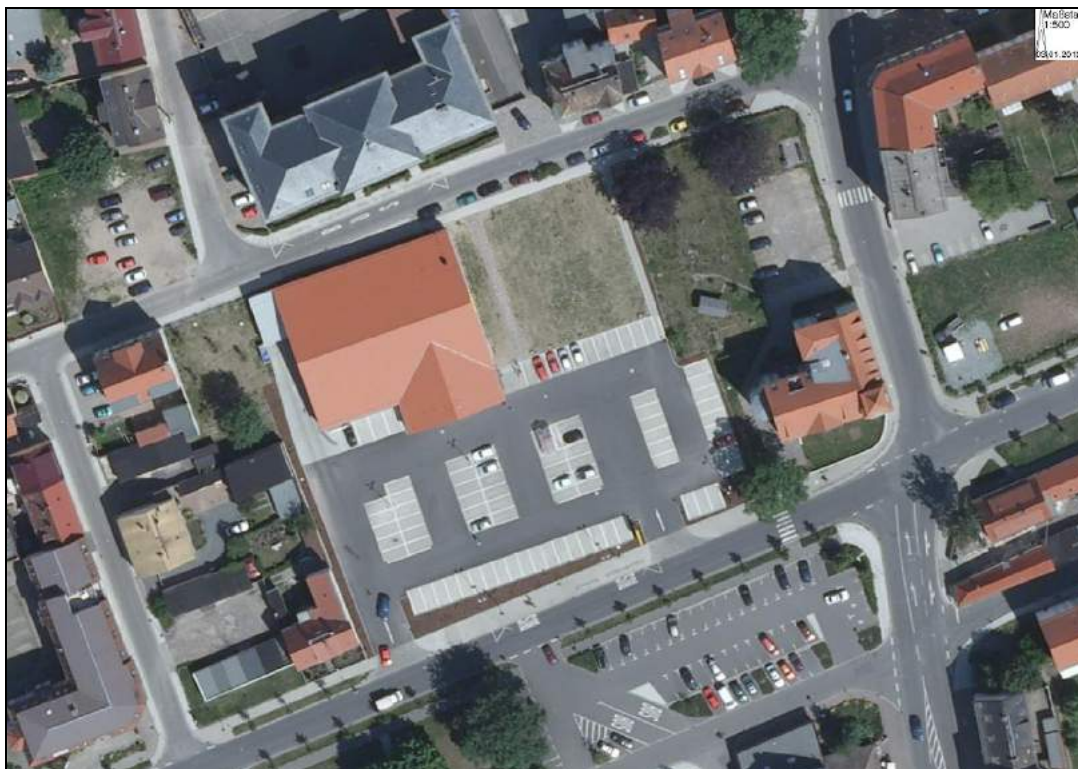
Grundflächenzahl

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier 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. Trotzdem wird auch dem Stellplatzbedarf der vorhandenen und geplanten, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen noch Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation, da die Stellplätze bereits vollständig realisiert wurden. Um die Grundflächenzahl auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes einhalten zu können, plant der Vorhabenträger den Rückbau eines Teils der Stellplätze im südöstlichen Teil des Plangebietes (Reduzierung auf 60 Stellplätze, vgl. hierzu Pkt. 6.3.3).



Quelle: Stadt Eilenburg

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 112,0 m ü. NHN orientiert sich an der Höhenentwicklung des bestehenden Marktes, der etwas mehr als 110 m ü. NHN erreicht. Mit der festgesetzten Höhe wird dem Investor ein gewisser Spielraum eingeräumt, der angesichts der umgebenden, überwiegend höheren Bebauung angemessen ist.

Der First des Bestandsgebäudes liegt ca. 11 m über Gelände, der First des Neubaus könnte somit maximal 13 m über Gelände liegen.

6.1.2 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird generell verzichtet. Damit wird auf das inhomogene Umfeld reagiert und dem Ansiedler ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die Absicht des Vorhabenträgers, das bestehende Gebäude nach Osten zu erweitern und die Stellplätze größtenteils unverändert südlich des Gebäudes beizubehalten.

Im Norden, Westen und Süden orientiert sich die Baugrenze am Bestand.

Im Osten wurde eine Baugrenze im Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, was dem in der Regel nach Bauordnungsrecht erforderlichen Mindestabstand entspricht.

6.1.4 Grünordnerische Maßnahmen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt, sind grünordnerische Maßnahmen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Unabhängig davon ist vorgesehen, die vorhandenen privaten Grünflächen weitgehend zu erhalten. Deshalb werden diese Bereiche zur Erhaltung festgesetzt.

Im Bereich der zurückzubauenden Stellplätze wird eine Grünfläche entstehen, für die eine Bepflanzung mit Solitärsträuchern geregelt werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine fußläufige Anbindung vor, die die Grünfläche queren wird.

Da sich in Nachbarschaft zu dem geplanten Bauvorhaben eine geschützte Rotbuche befindet, wurde darüber hinaus die folgende Festsetzung getroffen:

„Die an der Dorotheenstraße im Flurstück 50/6 vorhandene Rotbuche ist während der Bauarbeiten zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes vor Kronen-, Stamm- und Wurzelbeschä-

digung zu schützen. Die einschlägigen Vorschriften sind einzuhalten“ (vgl. textliche Festsetzung 3.2).

Aufgrund des Kronendurchmessers des Baumes ist davon auszugehen, dass sich seine Wurzeln mindestens bis an den westlichen Rand des vorhandenen Gehweges erstrecken. Deshalb sind bei der Erweiterung des Lebensmittelmarktes unbedingt Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzusehen.

6.2 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Eilenburg wird über baugestalterische Festsetzungen die Anordnung und die Größe von Werbeanlagen beschränkt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits vorhandenen Werbeanlagen, die als ausreichend für die Vermarktung des Standortes angesehen werden.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird - wie bisher - für den Fahrzeugverkehr über den Nordring erschlossen. Die bisherige Anlieferung wird beibehalten; für den Anbau ist eine zweite Anlieferzone auf der Ostseite des geplanten Gebäudes vorgesehen.

6.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Die Erschließung des Neubaus erfolgt, da er an das bestehende Gebäude angebaut wird, über den bisherigen und zukünftigen Haupteingang.

Zur Dorotheenstraße ist ein Durchgang vorgesehen, der die fußläufige Erschließung aus nördlicher Richtung sicherstellt.

Fahrradständer für 20 Fahrräder sind zukünftig gegenüber dem Eingang kombiniert mit den Einkaufswagensammelplätzen vorgesehen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf von Läden bzw. Geschäftshäusern wird allgemein mit 1 Stellplatz/30 - 40 m² Nutzfläche angenommen. Bei einer geplanten Verkaufsfläche 1.390 m² (inklusive des Bestandes) ergibt sich für 1 Stellplatz/30 m² Nutzfläche ein Bedarf von 46 Plätzen. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs stehen momentan 83 Stellplätze zur Verfügung. Um die Grundflächenzahl einhalten zu können, wird ein Teil der vorhandenen Stellplätze zurückgebaut. 60 Stellplätze bleiben bestehen. Davon sind zwei Stellplätze für Mutter und Kind und einer für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen ist damit gedeckt. Fahrräder können auf dem Grundstück abgestellt werden.

6.4 Schallimmissionsschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Der Schutz des Menschen bezieht sich im Wesentlichen auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, der erweitert werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet⁵.

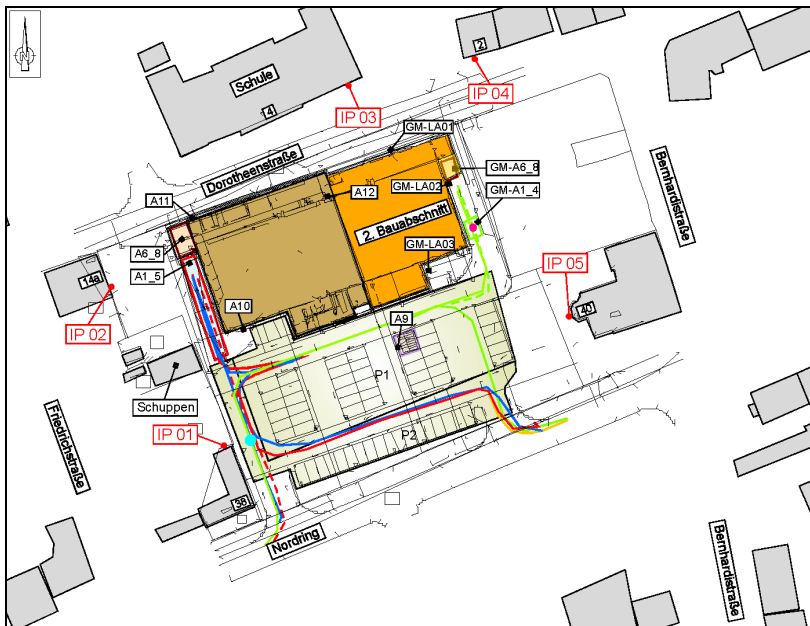
Die Berechnungen erfolgten für die maßgeblichen Immissionspunkte. Es wurden die folgenden Immissionspunkte berücksichtigt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können:

Tab. 1: Immissionspunkte

Immissionsort	Beschreibung	Gebietseinstufung ⁶
IP 1	Nordring 38	MI
IP 2	Dorotheenstraße 14	MI
IP 3	Dorotheenstraße 4, Schule	WA
IP 4	Dorotheenstraße 2	WA
IP 5	Nordring 40	MI

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Bericht 2536E1/12, goritzka akustik, 9. Januar 2013

⁶ entsprechend Abstimmung des Gutachters mit dem SG Bauordnungs- und Gaststättenrecht

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte

Quelle: Schalltechnische Untersuchung

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programmsystem LIMA entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN 9613-2 berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

Tab. 2: Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 ¹⁾ Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsrichtwerte
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)

¹⁾ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Beurteilung der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes

Für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet waren die Belange des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete aus schalltechnischer Sicht zu untersuchen. Auf Grund der Erweiterung des bestehenden Geschäftshauses ergeben sich zusätzlich folgende relevante Emittenten:

- Lkw-Fahrverkehr
- Anlieferungsvorgänge und
- Lufttechnik

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt liegt eine Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2008 vor.⁷ Zu diesem Zeitpunkt gab es seitens des Betreibers für diese Märkte keine konkreten Kundenzahlen. Aus diesem Grund wurden die Bewegungshäufigkeiten der motorisierten Kunden an Hand der nach Bayerischer Parkplatzlärmstudie⁸ empfohlenen Stellplatzwechselzahl (N = Bewegung pro Stellplatz und Stunde) und der Netto-Verkaufsfläche (B)⁹ wie folgt berechnet:

Bewegung mot. Kunden (n) = Bewegungshäufigkeit (N) x Netto-Verkaufsfläche (B)

Bewegung mot. Kunden (n) = 0,17 x 420 + 0,1 x 330 (s. Bericht 2536/08, Tabelle 5)

Bewegung mot. Kunden (n) = 104,4 Bewegungen pro 1 h (entspricht ca. 52 mot. Kunden pro Stunde oder ca. 830 Kunden pro Tag)

Entsprechend diesem Berechnungsansatz ergaben sich im o.g. Bericht täglich ca. 830 motorisierte Kunden, die den Parkplatz anfahren.

Die in der Parkplatzlärmstudie genannten Stellplatzwechselzahlen sind „Anhaltswerte“ und werden verwendet, wenn keine genaueren Angaben hinsichtlich der zu erwartenden Kundenzahlen vorliegen. Somit können über diese Literatur keine genaueren Daten ermittelt werden. Heranzuziehen sind dann Zählungen an vergleichbaren Standorten.

Für die erneute schalltechnische Betrachtung des Standortes im Zusammenhang mit dem geplanten Erweiterung des vorhandenen Discounters (2536E1/12)) liegen seitens des Betreibers nun vergleichbare Kundenzahlen anderer Märkte vor.

Das Pkw-Aufkommen an einem Vergleichsstandort ist deutlich geringer als im Ausgangsgutachten für den Netto-Markt am Nordring berechnet wurde. Die durchschnittliche Zahl motorisierter Kunden an Vergleichsstandorten wird von Netto mit 500 bis 600 Fahrzeugen täglich angegeben.

Die im Ausgangsgutachten prognostizierten Annahmen zum motorisierten Kundenverkehr werden auch nach erfolgtem Anbau nicht erreicht werden. Das ist damit zu begründen, dass mit der Erweiterung vor allem die Absicht verbunden ist, mit einem breiteren Getränkeangebot eine größere Kundenbindung zu erreichen. Momentan kauft ein großer Teil der Bevölkerung Getränke außerhalb des Stadtteils. Mit der Erweiterung soll erreicht werden, dass die bisherigen Kunden des Lebensmittelmarktes dort auch Getränke kaufen. Es wird somit das Ziel verfolgt, pro Kunde mehr Umsatz zu generieren.

Auch erfolgt die Sortimentserweiterung nicht im gleichen Maße wie sich die Verkaufsfläche vergrößert. Der Teil der Erweiterungsfläche dient der verbesserten Präsentation der Waren und einer größeren Kundenfreundlichkeit (Verbreiterung der Gänge, Verbesserung der Leergutannahme).

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die größere Attraktivität des Marktes auch in gewissem Umfang neue Kunden gewonnen werden. Allerdings ist der Markt in Eilenburg durch die Vielzahl der Anbieter aufgeteilt. Auch ist in Rechnung zu stellen, dass die Kunden auf Grund des zentral gelegenen Standortes sowohl zu Fuß oder mit dem Fahrrad als auch mit dem Pkw kommen (vgl. hierzu auch Pkt. 10).

Im Sinne der Prognosesicherheit wurde für die schalltechnische Untersuchung zur Erweite-

⁷ Schallgutachten 2536/08, Schallimmissionsprognose Geschäftshaus Eilenburg, goritzka *akustik*

⁸ die Bayerische Parkplatzlärmstudie ist für Schallimmissionsprognosen allgemein anerkannt

⁹ Der Gutachter hat die Stellplätze nach der Entfernung zum Eingang in 2 Gruppen eingeteilt, da die Stellplatzwechselzahlen mit der Entfernung zum Eingang sinken, analog wurde die zugrunde gelegte Netto-Verkaufsfläche von 750 m² aufgeteilt.

rung des Marktes weiterhin mit den aus der Prognose für den bestehenden Lebensmittelmarkt angesetzten rund 830 motorisierten Kunden pro Tag gerechnet (sog. „größter anzunehmender Planungsfall“).

Auf Grund des geringeren Pkw-Aufkommens als eingangs prognostiziert und des daraus resultierenden geringeren Stellplatzbedarfs hat der Marktbetreiber die Möglichkeit, die Zahl der Stellplätze zu reduzieren, um die Einhaltung der Grundflächenzahl auf diese Weise zu gewährleisten. Die damit verbundene Flächenreduzierung der vorhandenen Quelle „Parkplatz“ wurde in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt.

Es wurde für die Berechnung weiterhin davon ausgegangen, dass das Geschäftshaus in der Beurteilungszeit tags 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet ist.

Folgende Emissionen wurden in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- **Warenanlieferung** (Lkw, Handhubwagen, Leergutkäfig)

Die Belieferung des Geschäftshauses findet in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr statt (Beurteilungszeitraum „Tag“).

- **Kundenstellflächen**

Die Nutzung der Stellflächen erfolgt von 06.00 bis 22.00 Uhr. Die Emissionsdaten für die Stellflächen wurden nach den Berechnungsalgorithmen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage ermittelt.

- **Einkaufswagen—Sammelbox**

Entsprechend der Öffnungszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) wurden die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zum Ansatz gebracht.

- **Haustechnik**

Die Emissionsdaten haustechnischer Anlagen des Geschäftshauses wurden übergebenen Daten analoger Vorhaben oder eigenen Messungen des Gutachters entnommen. Die Emissionen der Haustechnik (Kühltechnik bzw. lufttechnische Aggregate, Heizung) wurden im Beurteilungszeitraum tags und nachts durchgängig angesetzt.

Die Lage und Einordnung nach BauNVO der Immissionsorte wurden der Schallimmissionsprognose zum bestehenden Markt entnommen¹⁰.

Da nachts nur lufttechnische Aggregate anzusetzen sind, treten kurzzeitige Geräuschspitzen (Einzelereignisbetrachtung) bei bestimmungsgemäßem Betrieb in diesem Zeitraum nicht auf. Tags wurde für kurzzeitig auftretende Emissionen im Bereich der Lkw-Fahrstrecke (Lkw-Druckluftbremse) überprüft, ob die Beurteilungskriterien eingehalten werden.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden entsprechend der TA Lärm in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen.

¹⁰ Schallgutachten 2536/08, Schallimmissionsprognose Geschäftshaus Eilenburg, goritzka *akustik*

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose**Tab. 3:** Beurteilungspegel $L_{r,x}$ an den Berechnungspunkten

Immissionsort	Höhe	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwert	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
		(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 1, Nordring 38	EG	58,6	36,8	60	45
	1. OG	58,6	36,7	60	45
	2. OG	60,2	36,6	60	45
IP 2, Dorotheenstraße 14	EG	54,4	25,2	60	45
	1. OG	52,9	25,4	60	45
IP 3, Dorotheenstraße 4, Schule	EG	39,3	34,9	55	40
	1. OG	39,8	34,9	55	40
	2. OG	42,2	34,9	55	40
IP 4, Dorotheenstraße 2	EG	44,5	30,9	55	40
	1. OG	45,7	31,4	55	40
IP 5, Nordring 40	EG	54,9	31,2	60	45
	1. OG	56,0	32,7	60	45
	2. OG	56,3	33,0	60	45

Wie Tabelle 3 belegt, werden entsprechend des gewählten Emissionsansatzes an den Berechnungspunkten die **Immissionsrichtwerte** in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts, zum Teil deutlich, **unterschritten**.

Als maßgeblicher Immissionsort nach TA Lärm ist der IP 1, Nordring 38, zu betrachten. An diesem maßgeblichen Immissionsort sind die Immissionen der Stellflächen des Parkplatzes und die Lkw -Zu- und Abfahrten pegelbestimmend.

Zum Einhalten der Immissionsrichtwerte sind die nachfolgend genannten Maßnahmen zwingend umzusetzen. Da diese nicht zu den im Bebauungsplan regelungsfähigen Planinhalten gehören, sollen entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

- Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen ist der Gutachter zu Rate zu ziehen. Da nachts nur die stationären Schallquellen der Haustechnik in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind weiter zu beachten:

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ ist nicht erforderlich. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden.

- Während der Anlieferung sollten die Lkw-Motoren abgestellt werden.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage sind keine kurzfristigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten bzw. nachts um mehr als 20 dB(A).

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.5.1 Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten¹¹ vor, dem die nachfolgenden Ausführungen entnommen sind.

Nach den Baugrunderkundungen lagern im Baugebiet unter rolligen Auffüllungen bindige bis gemischtkörnige Geschiebelehme über pleistozänen fluviatilen Kiessanden.

Die oberflächlich vorhandene sandige Auffüllung wurde 0,8 m bis 1,1 m mächtig im Grundstücksbereich aufgeschlossen. Sie ist meist mit Bauschutt- und Ziegelresten durchsetzt und mitteldicht bis dicht gelagert. Unterhalb der Auffüllung lagern Geschiebelehme, als stark sandige, tonige Schluffgemische in einer meist steifen Konsistenz. Unter den bindigen Sedimenten, die vom Gutachter in einer Teufe zwischen etwa 2,5 m und 2,8 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen wurden, folgen bis zur Aufschlussendeufe fluviatile Kiessandgemische in einer meist mitteldichten Lagerung.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen gleich unterhalb des Geschiebelehms in einem mittleren Niveau von +98,4 m NN, zwischen 2,4 m und 2,9 m unter GOK angeschnitten. Nach intensiven Niederschlägen können sich vermehrt Stauwasserhorizonte über den bindigen Sedimenten ausbilden. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde kein Stauwasser festgestellt.

Eine Versickerung von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser ist über den bindigen Böden nicht möglich und unterhalb dieser Sedimente wurde bereits Grundwasser angetroffen.

6.5.2 Archäologische Denkmale

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Denkmale aus dem Umfeld (mittelalterliche Vorstadtsiedlung). Demzufolge ist die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG strikt zu beachten.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten vom Vorhabenträger über den exakten Baubeginn zu informieren.

6.5.3 Hochwasserschutz

Wie bereits unter Pkt. 3.2 dargestellt, befinden sich große Teile des Stadtgebietes in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz entlang der Mulde.

¹¹ Baugrunduntersuchung Neubau eines Geschäftshauses mit Zusatzladen in 04838 Eilenburg, Nordring, Krauß & Partner GmbH, 2007

Das Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz umfasst das Gebiet, das bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet wird. In Eilenburg ist in etwa der gesamte Innenstadtbereich betroffen, der 2002 überflutet wurde. Die unter Pkt. 3.2 dieser Begründung genannten Grundsätze der Regionalplanung enthalten allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für zukünftige Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

In den „Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz“ (Hochwasserschutzfibel) wird auf die besondere Gefahr, die durch versagende Öltanks verursacht wird, hingewiesen. Angesichts der aufgetretenen Verschmutzungen während und im Nachgang des Hochwassers 2002 (insbesondere in der Karl-Marx-Siedlung und im Ortsteil Hainichen) wurden innerhalb des Plangebiets generell Ölheizungen ausgeschlossen.

Diese Regelung ist hier nicht erforderlich, da bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die medientechnische Erschließung konkret festgelegt ist. Ölheizungen sind nicht vorgesehen.

6.5.4 Vorbeugender Radonschutz

Es gibt keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet.

Vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurde die Empfehlung gegeben, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz (Vorsehen von Radonschutz bei Neubauten bzw. Abklärung der radiologischen Situation und evtl. Radonschutzmaßnahmen) zu beachten.

Nachfolgend genannte Internet-Adressen www.bmu.de, www.bfs.de, www.radon-info.de können dazu kontaktiert werden.

7 Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist, sind lediglich ergänzende Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück des Netto-Marktes erforderlich.

Die Abwasserableitung erfolgt – wie bisher – im Mischsystem. Die Abwässer werden in das vorhandene städtische Kanalnetz eingeleitet. Hierzu ist eine Erweiterung der Grundstücksentwässerung erforderlich.

Die elektrotechnische Erschließung für den vorhandenen Markt erfolgt von der Dorotheenstraße aus (vgl. hierzu Pkt. 4.4). Bei einer Leistungserhöhung ist eine Anlagenerweiterung bzw. ein Neubau von der Dorotheenstraße aus möglich.

Für die übrigen Medien erfolgt die Erschließung des Neubaus, indem eine Verbindung zu den vorhandenen Systemen des Altbaus hergestellt wird.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. **0,62 ha**. Er wird insgesamt als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9.2 Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wirtschaft, Raumordnung und Städtebau

Die Planung steht im Einklang mit der Funktion der Stadt Eilenburg als Mittelzentrum.

Die Planung verbessert die Versorgung der Bevölkerung des nördlichen Stadtgebietes im kurzfristigen Bedarfsbereich. Sie erfolgt vorhabenbezogen für die Nutzung Lebensmittelmarkt. Sie trägt dazu bei, dass sich der im Plangebiet ansässige Lebensmittelmarkt weiter entwickeln kann, ohne die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg zu schwächen.

Das Vorhaben trägt zu einer nachhaltigen Sicherung und zum Ausbau der verbrauchernahen Versorgung mit kurzfristigen Verbrauchsgütern in Eilenburg-Mitte bei und untersetzt damit die im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Standort Nordring konzentriert sich auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung weiterhin auf die Nahversorgung und stellt eine Funktionsergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dar.

Aufgrund der bereits vorhandenen ausgeprägten Wettbewerbssituation von Lebensmittelmärkten im gesamten Stadtgebiet Eilenburg sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden, da das Plangebiet bereits bebaut und überwiegend versiegelt ist. Es ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu befürchten, dass die Neuordnung des Gebietes zu Immissionen führt, die eine größere Störwirkung haben als die jetzigen.

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Der Quell- und Zielverkehr wird sich nur unwesentlich ändern, da die Erweiterung des bestehenden Marktes überwiegend qualitativen Verbesserungen dient und nicht der Ausweitung des Sortimentes. Somit sind auch keine unzumutbaren Belastungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten. Auf die hohe Vorbelastung insbesondere durch den Verkehrslärm des Nordrings ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.