

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ nach § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Inhalt der Planung

Das Plangebiet befindet sich im geographischen Zentrum der drei Eilenburger Stadtteile Berg, Mitte und Ost an der Ziegelstraße gegenüber dem ehemaligen ECW-Verwaltungsgebäude. Bei dem Standort handelt es sich um eine Industriebrache, auf der sich früher das ECW-Kohlekraftwerk einschließlich der Nebenanlagen, wie Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss sowie Verwaltungsgebäude befanden. Diese stillgelegten Industrieanlagen wurden zwischen 1993 und 2006 zurückgebaut. Der Standort stellt eine der flächengrößten zentral gelegenen Entwicklungsflächen der Großen Kreisstadt Eilenburg dar. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), rechtswirksam am 29.09.2017, wurde auf der bislang überwiegend als Mischgebiet dargestellten Fläche ein Sondergebiet Handel ausgewiesen.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 42 wurde als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und hat eine Flächengröße von knapp 5 ha. Die Bauflächen wurden unterteilt in ein Sondergebiet (SO) Handel 1, in dem ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² zulässig ist, und ein SO Handel 2, in dem ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m² errichtet werden kann. Der B-Plan wurde im Regelverfahren gemäß BauGB mit Umweltbericht aufgestellt. Die Satzung über den Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg am 20.12.2019 rechtskräftig.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Inanspruchnahme einer bereits seit Jahrzehnten intensiv baulich genutzten Konversionsfläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden entsprochen.

Im Umweltbericht zum B-Plan wurden die Merkmale des Vorhabens, insbesondere die Größe sowie die bestehende Nutzung von Umwelt und Landschaft betrachtet. Berücksichtigt wurden die relevanten Schutzgüter und die Schutzgebiete, hier insbesondere das angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Vereinigte Mulde“. Entsprechend des Umweltberichtes können die Schutzgüter Boden, Grundwasser (durch Stoffeintrag oder Mobilisierung vorhandener Schadstoffe), Oberflächenwasser (durch beschleunigten Niederschlagsabfluss), Arten und Lebensräume (durch Beseitigung von Gehölzen, Wald und Sukzessionsflächen als Lebensraum, vor allem der Zauneidechse und Nutzern von Baumhöhlen) vom Vorhaben erheblich betroffen sein. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens wurde die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten ermittelt.

Im Zuge der Planung ergeben sich insgesamt sechs Konflikte, von denen zwei durch Vermeidungsmaßnahmen Konflikte vollständig und zwei teilweise vermieden werden

können, die restlichen zwei Konflikte sind unvermeidbar. Die unvermeidbaren und nur teilweise vermeidbaren Konflikte betreffen das Schutzgut Arten und deren Lebensräume, hier die Beseitigung von Bäumen und Sukzessionsflächen als Lebensraum. Die unvermeidbaren Konflikte werden durch Maßnahmen des Ersatzes von Lebensräumen in Form von Niststätten und Gehölzen sowie durch die Aufwertung von Biotopflächen und der dauerhaften Sicherung von Lebensraumstrukturen ausgeglichen. Im B-Plan wurden die Maßnahmen Baumpflanzungen im Sondergebiet Handel, Ersatzhöhlen als Nist- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und für Fledermäuse, Aufwertung und dauerhaften Sicherung von Lebensräumen für Reptilien, hier vor allem der Zauneidechse festgesetzt. Die im Ergebnis des Umweltberichts durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden innerhalb einer im Süden des Plangebiets festgesetzten privaten Grünfläche realisiert. Mit der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Lebensraumerersatz wird der Eingriff durch das Vorhaben vollständig kompensiert.

Für die Ausweisung der geplanten Bauflächen einschließlich erforderlicher Abstandsflächen sind ca. 2,5 ha Waldflächen außerhalb des Plangebiets aufzuforsten. Die erforderliche Waldumwandlungserklärung wurde von der Unteren Forstbehörde erteilt. Die Ersatzaufforstung für die zu beseitigenden Waldflächen wird innerhalb der im B-Plan Nr. 2-11/92 „GI Am Schanzberg“ festgesetzten Aufforstungsfläche A 11 erfolgen.

Die im Ergebnis der Schallimmissionsprognose ermittelten maximal zulässigen Lärmemissionskontingente (LEK) für den Tages- und Nachtzeitraum einschließlich der Zusatzkontingente wurden in den B-Plan übernommen. Da die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes durch einen neu zu errichtenden Kreisverkehr erfolgt, wurden auch die verkehrslärmbedingten Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens untersucht. Im Ergebnis liegt die Lärmbelastung für die am geplanten Kreisverkehr anliegende Bebauung im Gewerbegebiet an der Ziegelstraße auch mit den höheren Verkehrsmengen unter dem Schwellenwert für Lärmvorsorgemaßnahmen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.06. bis 18.07.2016 statt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Der überarbeitete Planentwurf wurde vom 07.05. bis 07.06.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Wiederum wurden parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Mit den abermals überarbeiteten Planunterlagen fand vom 03.12.2018 bis 21.01.2019 zum dritten Mal eine öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Einwendungen von Bürgern und Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und anderen Trägern öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

Raumordnerische Belange:

Den Einwendungen entsprechend wurde die Konformität mit den auf die Handelsnutzung bezogenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) eingehend geprüft. Die meisten Einwendungen bezogen sich auf das Integrationsgebot (Ziel 2.3.2.3) sowie das Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.3.2.5).

Das Integrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit hohem Anteil innenstadtrelevanter Sortimente nur in städtebaulich integrierten Lagen bzw. innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Dieses Ziel dient dem Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und soll die Entwicklung von dezentralen Einzelhandelsstandorten verhindern. Obgleich sich das Plangebiet an der Ziegelstraße außerhalb des ZVB befindet, ist es der zentralste Standort innerhalb Eilenburgs, der für die geplante Nutzung geeignet ist. Die Stadt Eilenburg ist durch Mulde und Mühlgraben dreigeteilt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 6 km. Alle sechs Ortsteile der Stadt befinden sich westlich des Standortes Ziegelstraße. Der noch in Eilenburg Ost, unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte gelegene Standort Ziegelstraße liegt etwa in der Mitte zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten in Ost und Mitte. Circa 3.700 Einwohner wohnen in einem Umkreis von 1.000 m rund um den Standort. Die Distanz zum Marktplatz beträgt lediglich einen Kilometer. Der gewählte Standort ist von allen in Eilenburg vorhandenen und geeigneten Flächen, derjenige der diesem Ziel am ehesten entspricht. Im Gegensatz dazu ist der Standort Schondorfer Mark völlig unvereinbar mit der Zielsetzung des Integrationsgebots.

Besondere Beachtung wurde dem Beeinträchtungsverbot geschenkt. Gemäß diesem Ziel des LEP 2013 darf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Orts sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Da zum Zeitpunkt der Planung nur ein einziger Lebensmittelvollsortimenter auf dem Gebiet der Stadt Eilenburg (Stadtteil Berg) existierte, entspricht die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Eilenburger Bevölkerung sowie der Bewohner des zentralörtlichen Versorgungsbereichs des Mittelzentrums Eilenburg dem Abstellen einer Unterversorgung. Dennoch wurde im Rahmen eines Fachgutachtens die möglichen Auswirkungen einer Neuansiedlung untersucht und dabei auch Szenarien betrachtet, die eine mögliche Wiederbelebung des Standorts Schondorfer Mark berücksichtigen. Untersucht wurden die Auswirkungen auf den gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg vom 06.06.2016 definierten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) im Stadtteil Mitte und die Nahversorgungszentren (NVZ) Grenzstraße im Stadtteil Berg sowie Puschkinstraße im Stadtteil Ost.

Das Fachgutachten ergab, dass im Fall der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters entsprechend B-Plan Nr. 42 keine substantielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZVB und der NVZ zu erwarten ist. Der geplante Vollsortimenter

und das discountorientierte NVZ Puschkinstraße stehen in keinem unmittelbaren Wettbewerb. Direkte Wettbewerbsbeziehungen werden dagegen mit dem NVZ Grenzstraße entstehen, ohne jedoch den dort vorhandenen Vollsortimenter in seinem Bestand zu gefährden. Da es in der Innenstadt keine mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter gibt, fallen die Wirkungen hier deutlich geringer aus und lassen keine städtebaulich relevanten negativen Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit des ZVB erwarten. Das Vorhaben trägt im Gegenteil dazu bei, die Nahversorgung in Eilenburg sowohl quantitativ als auch qualitativ aufzuwerten. In den abseits des Kernstadtgebiets gelegenen, ländlich geprägten Ortsteilen sind hingegen keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe zu finden. Auch im übrigen Mittelbereich sind deutlich weniger Nahversorgungsangebote vorzufinden. Der Standort an der Ziegelstraße ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen und kann somit diese Versorgungsaufgaben übernehmen.

Der deutlichen Schiefelage der Angebotsstrukturen zugunsten der Lebensmitteldiscounter in Eilenburg kann mit der Umsetzung des B-Plans entgegengewirkt und die seit der Schließung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark vorhandenen Nachfrageabflüsse wieder zurückgeholt werden. Hinsichtlich einer möglichen Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarkts vom Standort Schondorfer Mark an den Standort Ziegelstraße sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten.

Das Fachgutachten bestätigt, dass die bestehenden Versorgungsstrukturen durch das geplante Vorhaben nicht mehr als unwesentlich zu beeinträchtigt werden und insofern kein Konflikt mit dem Beeinträchtigungsverbot vorliegt. Mit Blick auf das noch bisherige Sondergebiet Handel An der Schondorfer Mark wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Ausweisung des neuen Sondergebiets Handel Ziegelstraße nur dann dem Beeinträchtigungsverbot entspricht, wenn parallel die Aufhebung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans Schondorfer Mark erfolgt. Zugleich soll die Überplanung des Gebiets für gewerbliche Nutzung, unter Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten, erfolgen und durch den Erlass einer Veränderungssperre abgesichert werden. Das Aufhebungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.12.2017 eingeleitet, der Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort Schondorfer Mark wurde am 05.02.2018 verabschiedet. Die Veränderungssperre ist am 02.09.2019 beschlossen und am 13.09.2019 bekannt gemacht worden und hat somit Rechtskraft erlangt. Dem Ziel wird damit entsprochen.

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens wurde in Abstimmung mit der Oberen Raumordnungsbehörde (Landesdirektion Sachsen) als nicht notwendig erachtet. Denn von einem Raumordnungsverfahren nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) kann abgesehen werden, wenn die raumordnerische Beurteilung der Planung bereits auf anderer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies ist unter anderem möglich, wenn die beabsichtigte Planung den Festlegungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans (FNP) entspricht. Von

Seiten der Landesdirektion wurde abschließend festgestellt, dass der zukünftige Einzelhandelsstandort Ziegelstraße kein Vorhaben ist, dem ein Raumordnungsverfahren vorzuschalten ist.

Im Ergebnis der Prüfung aller im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und neuer Erkenntnisse aufgrund des Planungsfortschritts wurden die Planunterlagen wie folgt überarbeitet:

Der Forderung der Landestalsperrenverwaltung Sachsen wurde dahingehend entsprochen, dass der Zufahrtsbereich zur Hochwasserschutzanlage aus dem Geltungsbereich des B-Plans ausgegliedert wurde. Der zur Erschließung des Plangebiets vorgesehene Kreisverkehr wurde in den Geltungsbereich übernommen. Entsprechend mehrerer Einwände von Bürgern wurde auf die bisher geplante Tankstelle verzichtet. Entsprechend der Hinweise von Behörden und aus der Öffentlichkeit wurde zur eindeutigen Definition der zukünftigen Nutzungen das ursprünglich eine Sondergebiets-Baufeld in zwei getrennte Baufelder (SOH 1 und 2) geteilt. Im SOH 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche zulässig, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wurde auf max. 10 % beschränkt. Im SOH 2 ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 7.000 m² Verkaufsfläche zulässig, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente wurde auf max. 12 % beschränkt. Die „Eilenburger Liste“, in der die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für Eilenburg aufgeführt sind, wurde festgesetzt. Auf Grund der nun geplanten zwei SOH wurde eine Emissionskontingentierung vorgenommen, um den geplanten Märkten eine gleichberechtigte Nutzung im immissionsschutzrechtlichen Sinn zu ermöglichen. Auf der Basis der unter Punkt 2 genannten Schallimmissionsprognose wurden für die SOH Sektoren für die Emissionskontingentierung einschließlich Zusatzkontingenten festgesetzt. Die Darstellung des südlichen Teils des Geltungsbereichs erfolgt als private Grünfläche. Innerhalb dieser Fläche ist ein Regenrückhaltebecken zulässig. Aufgrund der o.g. Änderung des Geltungsbereichs und aufgrund von Hinweisen des Landratsamtes Nordsachsen zur Geräuschvorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten erfolgte die Überarbeitung der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Von der Unteren Frostbehörde beim Landratsamt Nordsachsen kam der Hinweis, dass sich innerhalb des Plangebiets ca. 1.400 m² Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz befinden. Die erforderliche Waldumwandlungserklärung liegt vor und die Ersatzpflanzung wurde im B-Plan festgesetzt.

Hochwasserproblematik

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz. Das Risiko einer Überflutung bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen besteht dennoch. In den Plan wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Ausführung der Bauvorhaben hochwasserangepasste Bauweisen zur Anwendung kommen sollten.

Verkehrsproblematik:

Für die Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort wurden parallel zum Planverfahren mehrere Varianten zur Anbindung untersucht. Als verkehrssicherste und einzig mögliche Lösung wurde die Erschließung über einen

Kreisverkehr ermittelt. Zur Bewertung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt und eventuellen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Zufahrten und Knotenpunkte auf der Kreisstraße (Ziegelstraße) wurde im Dezember 2017 eine Verkehrssimulation durchgeführt. Für die Spitzenstundenbelastung mit entsprechendem Mehrverkehr für das Plangebiet konnte während der Simulation ein stabiler Verkehrsablauf beobachtet werden. Im Bereich des Kreisverkehrs kommt es zwar zur Geschwindigkeitsreduzierung der zufahrenden Fahrzeuge und Wartevorgängen einzelner Verkehrsteilnehmer, jedoch führt dies nicht zu weitreichendem stehenden Verkehr. Gegenseitige Behinderungen zwischen dem Knotenpunkt Ziegelstraße/ Ernst-Mey-Straße und dem geplanten Kreisverkehr sind somit nicht zu erwarten. Die Sicherheit des Schulweges ist gegeben, da die Radwege beidseitig an den Kreisverkehr angebunden werden.

Nicht entsprochen wurden Einwänden zur generellen Aufgabe des geplanten Einzelhandelsstandortes und damit dieses B-Plans, um dem Einzelhandelsstandort „An der Schondorfer Mark“ erneut aufleben zu lassen. Diese Entscheidung wurde bereits durch den Stadtrat mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung) und dem am 06.06.2016 beschlossenen Einzelhandelskonzept 2015 (EHK 2015) getroffen.

3. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Verzicht auf eine Planung (Nullvariante) könnte die große Kreisstadt Eilenburg ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Bereich Lebensmitteleinzelhandel dauerhaft nicht erfüllen oder es könnten ungewollte Entwicklungen eintreten, die den kommunalen Interessen und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Gerade im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist eine Steuerung durch Bauleitplanung dringend geboten, um räumliche und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der bisherige Standort für großflächigen Einzelhandel an der Schondorfer Mark liegt peripher am südöstlichen Ende von Eilenburg, abgeschnitten durch Eisenbahnlinien und Bundesstraße 87. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Eilenburg 2015 (Beschluss Nr. 42/2016 des Stadtrats vom 06.06.2016) sowie in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen (Obere Raumordnungsbehörde), dem Landratsamt Nordsachsen, der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen sowie dem Handelsverband Sachsen wurde festgelegt, dass ein neues Sondergebiet Handel an der Ziegelstraße entstehen und das bestehende Gebiet an der Schondorfer Mark zukünftig kein Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mehr sein soll.