

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Eilenburg  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg**



Projekt:

**2. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Eilenburg**

**Begründung  
(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)**

Erstellt:

**27.03.2017  
mit Ergänzungen vom 26.04.2017**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich  
Dipl.-Ing. M. Seltmann

Projekt-Nr.

15-140

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Beschreibung der Änderungen.....	4
<b>2 übergeordnete Planungen und Konzepte.....</b>	<b>6</b>
2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	6
2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015) .....	9
<b>3 Wohnraumentwicklung .....</b>	<b>11</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	11
3.2 Wohnbauflächen .....	13
3.3 Wohnbedarfseinschätzung.....	13
3.4 Wohnbaulandentwicklung .....	13
3.5 geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....	15
3.6 Begründung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche .....	17
<b>4 Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen .....</b>	<b>19</b>
<b>5 Form der Genehmigungsunterlage .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse nach §§ 3 und 4 BauGB.....</b>	<b>20</b>
6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB .....	22
<b>7 Hinweise.....</b>	<b>28</b>
<b>8 Quellen.....</b>	<b>31</b>

**Anlage 1:**    zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## **1 Anlass und Inhalt der Planänderung**

### **1.1 Planungsanlass**

Insbesondere sollen folgende Planungsziele in der 2. Änderung erreicht werden:

- Darstellung der Fläche südlich der Ziegelstraße als Sondergebiet „Handel“
- Darstellung des Sondergebietes „Schondorfer Mark“ als gewerbliche Baufläche
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eilenburg
- Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Grüner Fink“
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 38.

Anlass der 2. Änderung des FNP ist zum einen die bauleitplanerische Umsetzung des am 06.06.2016 durch den Stadtrat der Stadt Eilenburg beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel.

Die Stadt Eilenburg will damit als Mittelzentrum der Versorgungsfunktion des Umlandes gerecht zu werden ohne dabei das eigene Stadtzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche einem Verdrängungswettbewerb auszusetzen.

Mit der Schließung des SB-Warenhauses 2014 fanden eine rückläufige regionale Kundenbindung und der Bedeutungsverlust des peripheren Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ statt. Die Stadt Eilenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Mittelzentrum ausgewiesen und nimmt damit auch entsprechende Funktionen wahr. Mittelzentren sollen als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden. Dieser Funktion kommt die Stadt Eilenburg seit der Schließung des SB-Warenhauses im Jahr 2014 als Versorgungszentrum nicht mehr vollumfänglich nach. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 (EHK) soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion durch die Neuausweisung des Ergänzungsstandortes an der Ziegelstraße wiedererlangt werden und eine Funktionsverlagerung vom peripheren Rand der Stadt in eine städtebaulich eingebundene Lage stattfinden. Der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Eilenburg bedürfen vor allem des Schutzes des innerstädtischen Zentrums, aber auch einer stärkeren Konzentration von Einzelhandelsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei ist auch zu beachten, dass die Betriebsform SB-Warenhaus generell aufgegeben werden und stattdessen ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden soll. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Eilenburg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum. Eine grundlegende Herausforderung besteht in der Erhaltung und des Ausbaus der Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und ergänzende Funktionen großflächiger Einzelhandelsbetriebe städtebaulich besser eingebunden werden. Ziel soll es sein, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet diese Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung. Die Versorgungsfunktionen ergänzender großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im neu auszuweisenden Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Um der im EHK beschriebenen Konzentration des Einzelhandels im zentralen städtischen Bereich gerecht zu werden, wird in der 2. Änderung des FNP im Bereich der Ziegelstraße ein geplantes SO Handel und im Bereich der

Schondorfer Mark eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird ein erster Schritt zur notwendigen Umsetzung des EHK getan, damit die Stadt Eilenburg zukünftig ihre mittelzentrale Funktion als Wirtschafts- und Versorgungszentrum wieder gestärkt wahrnehmen kann.

Für die bestehende Nutzung, im Bereich der Schondorfer Mark, besteht jedoch passiver Bestandsschutz der eine weitere Nutzung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Ziel des EHK ist es, durch städtebauliche Steuerung die zukünftigen Einzelhandelsbetriebe entweder auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf den Ergänzungsstandort zu konzentrieren. Folglich sind in allen Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen oder –weiterentwicklungen auszuschließen. In dieser Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen ist auch die Nachnutzung des bisherigen Sondergebietes „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen.

Ein weiterer städtebaulicher Grund für die 2. Änderung des FNP ist eine bedarfsgerechte zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen.

Im Bereich der Straße „Am Grünen Fink“ soll deshalb eine neue Wohnbaufläche entwickelt werden. Aufgrund der anliegenden Erschließung und den bereits lückenhaft vorhandenen Wohngebäuden gab es seit mehreren Jahren von einigen Eigentümern Anfragen zu Nutzungsänderungen bzw. Anträge zum Neubau von Wohnhäusern, um sich dauerhaft anzusiedeln. Durch den Wegfall der Südvariante der Bundesstraße B 87 ist nun die Entwicklung als Wohnbaufläche möglich. Außerdem bietet die Stadt Eilenburg einen S-Bahnanschluss mit dem innerhalb von 25 Minuten das Stadtzentrum von Leipzig erreicht werden kann.

## 1.2 Beschreibung der Änderungen

In der Folge werden die 3 Teilbereiche der 2. Änderung des FNP näher beschrieben.

### Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße

Die derzeit im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellte Fläche soll in der 2. Änderung des FNP Teil „SO Handel Ziegelstraße“ als Sondergebiet „Handel“ dargestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW). Die Gebäude des ehemaligen Chemiewerkes wurden in der Zeit von 2000 bis 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch wurde jedoch nicht durchgeführt.

Die Teiländerung des FNP wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende aufgeführte Planungsziele verfolgt. Hauptziel der Ausweisung eines Sondergebietes „Handel“ für die Stadt Eilenburg ist die Rückgewinnung der regionalen Kundenbindung, die durch die Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf im Bereich der „Schondorfer Mark“ zurückgegangen ist.

Das Sondergebiet „Handel“ soll städtebaulich das Stadtgebiet zusammenwachsen lassen. Durch die Teilung der Stadt durch die Gewässer Mulde und Mühlgraben in drei Stadtteile ist die städtebauliche Situation prinzipiell nicht einfach. Der Standort ist nicht unmittelbar von Wohnbebauung umgeben, liegt aber zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und wird diese näher zusammenbringen.

Mit der Überplanung dieser Fläche werden keine unverbauten Landschaftsteile (Außenbereiche) in Anspruch genommen, da bereits ehemalige überbaute Bereiche einer Industriebranche revitalisiert werden.

Der Handelsstandort entspricht in Abhängigkeit von seiner Lage eher einem Standort der Grundversorgung und übernimmt damit auch Bereiche der überregionalen Versorgung des Umlandes, was mit der guten Verkehrsanbindung auch problemlos möglich ist. Geringfügig werden aber auch nahversorgungsrelevante Bedürfnisse abgedeckt.

Die Stadt Eilenburg benötigt dringend einen Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer größeren Verkaufsfläche, welcher derzeit kaum an anderen Standorten möglich ist. Durch die zentrale Lage, die günstige Verkehrsanbindung über die Kreisstraße und den unmittelbaren ÖPNV-Anschluss ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen sehr gut geeignet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4,65 ha. Im Bereich des Sondergebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> sowie ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> entstehen. Im nördlichen Geltungsbereich der Teiländerung werden 4,0 ha als Sondergebiet „Handel“ dargestellt und im südlichen Teil des Geltungsbereiches 0,6 ha als Grünfläche. Desweiteren befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“, dies ist jedoch in der Örtlichkeit eine nicht nachvollziehbare Grenze. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) überprüft derzeit die Grenzverläufe des Landschaftsschutzgebietes und nimmt entsprechende Korrekturen vor. Diese Korrektur sieht vor, die Grenze des LSG „Mittlere Mulde“ entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zu führen. Sollte diese Korrektur im laufenden Verfahren erfolgen, so wird die korrigierte Darstellung in die 2. Änderung des FNP Teil „SO Handel Ziegelstraße“ übernommen. Desweiteren befindet sich der Teilbereich der 2. Änderung des FNP gemäß § 75 SächsWG in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gemäß Karte 14 des REGIONALPLANS WESTSACHSEN 2008. Es wird darauf hingewiesen, dass ein „Rest“ Risiko besteht und damit Konsequenzen für eine potentielle Bebauung bestehen. Mit einer entsprechenden hochwasserangepassten Bauweise kann dieses Risiko gemindert werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche "Eilenburger Chemiewerk GmbH" (Altlastenkennziffer AKZ: 74200226). Im Rahmen von Altlasterkundungen wurden noch keine Bodenuntersuchungen realisiert, aber nutzungsbedingt sind Kontaminationen möglich. Erdaushubarbeiten sind durch einen Sachverständigen zu planen, zu begleiten und zu dokumentieren. Desweiteren ist im Vorfeld durch eine, gutachterliche Einschätzung zu klären, ob aufgrund des Umfangs der Baumaßnahme mit einer altlastbedingten Schutzgutgefährdung zu rechnen ist.

Im parallel geführten B-Planverfahren wird ein Gutachten zur Verkehrsproblematik und zum Anschluss des Plangebietes an die K 7442 erstellt.

#### gewerbliche Baufläche „Schondorfer Mark“

Das Plangebiet beinhaltet die Fläche des ehemaligen aufgegebenen Vollsortimenters mit Parkplatz und den noch im Plangebiet befindlichen Baumarkt. Derzeit wird die Fläche im wirksamen FNP als Sondergebiet „Handel“ dargestellt.

Das EHK sieht vor, die zukünftigen größeren Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Somit ist eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Plangebietes städtebaulich nicht erwünscht und daher zukünftig auszuschließen. Als Ausnahme können Nutzungen zulässig sein, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Für das vorliegende Teilplangebiet besteht jedoch ein passiver Bestandsschutz. Demnach wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ geregelt. Dieser setzt Größendimensionierung der Verkaufsfläche und zulässige Betriebstypen fest. Unzulässig sind jedoch jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen).

Mittelfristig ist, abgestimmt auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben. Mit der Änderung des FNP im Bereich des SO „Schondorfer Mark“ soll der erste planerische Schritt zur Umsetzung des EHK 2015 der Stadt Eilenburg vollzogen werden. Zwischen der Sonderbaufläche Ziegelstraße und gewerblicher Baufläche Schondorfer Mark besteht ein direkter funktionaler Zusammenhang. Nach Wirksamwerden der 2. Änderung des FNP, wird ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Der gesamte Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und soll in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Bei der Planung des Neubaus der B 87n nördlich des Plangebietes der „Schondorfer Mark“ ist zukünftig von einem 3-streifigen Ausbau der bestehenden B 87 auszugehen.

Zukünftige Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen des Gewerbegebietes müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Gutachten bzw. Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Von Amts wegen wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Hierzu wurden die Werte gemäß Nr. 5.2.3 der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts und für Industriegebiete von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts herangezogen. Die DIN 18005-1 dient im Rahmen der Bauleitplanung als Orientierungshilfe zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass es im Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bei der Wohnbebauung westlich des Vorhabenstandortes zu Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 kommt. Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) kommt es bei fast allen Wohnbauflächen in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1. Eine Entwicklung des Standortes als Gewerbefläche ist somit nur eingeschränkt möglich.

#### Wohnbaufläche „Grüner Fink“

Die derzeit im wirksamen FNP als Grünfläche mit Siedlungsbestand und Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll in der 2. Änderung des FNP Bereich „Grüner Fink“ als Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, dargestellt werden. Mit der Änderung soll in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Am Grünen Fink“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von individuellem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Dabei können auf den bereits bebauten und den noch unbebauten Flächen, ca. 50 bis 70 Wohnhäuser entstehen.

Das Teilplangebiet „Am Grünen Fink“ hat eine Gesamtgröße von 10,1 ha. Die Fläche wird vollständig (10,1 ha) als Wohnbaufläche dargestellt.

## **2 übergeordnete Planungen und Konzepte**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013) Ziel Z 2.1.3.7, ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen und ist als solches zu entwickeln. Mit der Planung des „SO Handels Ziegelstraße“ nimmt die Stadt Eilenburg ihre Verantwortung als

Mittelzentrum war und sichert mit dieser Planung die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in einer zumutbarer Entfernung. Zum Mittelbereich der Stadt Eilenburg zählen, neben der Stadt Eilenburg selbst die Gemeinden Laußig, Zschepplin und Doberschütz sowie anteilig die Stadt Bad Düben und die Gemeinde Jesewitz (Ziel 1.3.1 LEP Sachsen 2013).

Als Mittelzentrum im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen ist die Stadt Eilenburg nach LEP 2013 Ziel 2.2.1.7 berechtigt, eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, vorzunehmen.

Solche Entwicklungen sind nach LEP 2013 gemäß der Einstufung der Stadt Eilenburg im System der zentralen Orte (Ziel Z 1.3.7 LEP 2013) zulässig.

Gemäß dem Ziel Z 2.3.2.1 des LEP Sachsen 2013 kann die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausweisen.

Wesentliche Aussagen zur Zielkonformität mit dem landesplanerischen Integrations- (Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013) und Kongruenzgebot (Ziel 2.3.2.4 des LEP 2013) sowie Beeinträchtigungsverbot (Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013) enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg.

Danach kann dem Beeinträchtigungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 dann entsprochen werden, wenn eine Nachnutzung des ehemaligen SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ausgeschlossen ist. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept würde eine Nachnutzung des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark.

*"dem städtebaulichen Ziel einer weiteren Konzentration und besserer stadtstruktureller Einbindung mittelzentraler Versorgungsfunktionen entgegenstehen und gleichzeitig zu einem massiven innerörtlichen Verdrängungswettbewerb führen. Die bisherigen Berechnungen zeigen auf, dass eine weitere Zentralitätssteigerung unrealistisch ist, die Umsatzerwartung eines zweiten Verbrauchermarktes/SB-Warenhaus am ehemaligen Standort vollumfänglich aus innerörtlichen Umverteilungseffekten generiert werden muss. Die Wirkungen wären zweifellos zwischen zwei Verbrauchermarktstandorten am intensivsten, würden darüber hinaus jedoch die gesamten Angebotsstrukturen betreffen und ein städtebauliches Nahversorgungskonzept gefährden" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept S 40).*

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 (RP/WS 2008) ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig–Torgau eingestuft.

Der RP/WS 2008 wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert, dafür: *„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.“* In der Begründung dazu wurde ausgeführt: *„... Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze ... auch Innenentwicklungspotentiale ...“*

Die 2. Änderung des FNP und die damit verbundene Ausweisung der Teilplangebiete Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße“ sowie die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Schondorfer Mark“ werden diesem Ziel gerecht, da die im Geltungsbereich SO „Handel“ Ziegelstraße befindliche Industriebrache revitalisiert werden und die Fläche des ehemaligen Vollsortimenters weiter genutzt werden kann.

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP Sachsen 2013) Z 1.3.7 sind die Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Gemäß der Erläuterung des LEP 2013 zu diesem Ziel soll dieses Standortssystem (Mittelzentren) im Interesse von Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden. Diesem Ziel kommt die Stadt Eilenburg mit der Ausweisung der neuen Wohnbaufläche nach indem so zentrennah individuelle Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt wird.

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.10 des LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013, ist die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren. Mit der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Bereich „Grüner Fink“ folgt die Stadt Eilenburg diesem Ziel. Die Anbindung an das Oberzentrum Leipzig ist in diesem Fall nicht nur durch die B 87 gegeben, sondern auch durch die Anbindung an den SPNV. Durch diesen Anschluss ist es möglich das Stadtzentrum von Leipzig innerhalb von ca. 25 Minuten, von Eilenburg aus, zu erreichen.

Die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 03.11.2016 stimmt der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich der „Am Grünen Fink“ zu, da die Entwicklung von Wohnbauflächen in Eilenburg über die natürliche Bevölkerungsentwicklung und über die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und des Bedarfes der ortsansässigen Gewerbetreibenden hinaus geht. Gemäß der mittelzentralen Einstufung der Stadt Eilenburg (Ziel 2.2.1.6 LEP 2013) ist diese Planung zulässig.

Folgende allgemeine Festlegungen sind im Regionalplan Westsachsen (RP/WS 2008) verankert:

Ziel Z 2.3.1:

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Ziel Z 2.3.3:

In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Grundsatz G 2.3.6

„Die Mittel- und Grundzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass die vom Oberzentrum Leipzig ausgehende Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.“

Diesem Ziel folgt die Stadt Eilenburg, indem in der 2. Änderung des FNP die geplante Wohnbaufläche „Am Grünen Fink“ dargestellt wird.

Der Entwicklung des Oberzentrums Leipzig als Schwarmstadt zeigt, dass zukünftig ein Mehrbedarf an individueller Wohnbaufläche im Leipziger Umland besteht. Auch aus diesem Grund will die Stadt Eilenburg die verkehrsgünstig gelegene Fläche als Wohnbauland entwickeln.

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach WHG und BNatSchG.

Gemäß dem Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsens 2008 berücksichtigt die Planung „Am Grünen Fink“ folgendes Ziel:

Ziel Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zum SPNV sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen des SPNV eine ökologisch verträgliche und eine verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche „Am grünen Fink“ folgt die Stadt Eilenburg diesem Ziel. Durch den S-Bahnanschluss der Stadt Eilenburg ist das Stadtzentrum von Leipzig innerhalb von 25 Minuten erreichbar.



## **2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)**

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Eilenburg beschlossen am 06.06.2016 (Beschluss Nr. 42/2016) aus dem Jahr 2015, sieht für den Standort an der Ziegelstraße einen Ergänzungsstandort vor. Dieser liegt in Eilenburg-Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg-Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein und erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

In der Leitlinie 5 des o.g. Konzeptes wird mit Hinblick auf den Ergänzungsstandort aufgeführt, dass die planungsrechtliche Absicherung des Ergänzungsstandortes durch Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten erfolgen soll.

Im Ergänzungsstandort Ziegelstraße werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert und eine definierte Funktionszuweisung ausgerichtet an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführt.

Die Mittelzentralen Versorgungsfunktionen sollen zukünftig in der Stadt Eilenburg ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vom Ergänzungsstandort Ziegelstraße wahrgenommen werden.

Mit seiner Lage ist der Standort über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss.

Arbeitsteilig eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg ist er als Standort für einen Verbrauchermarkt (Großen Supermarkt), einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und für Fachmärkte mit nicht zentren relevantem Kernsortiment vorgesehen.

Durch die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen Einkaufszentrums „Schondorfer Mark“ wird das Ziel der stärkeren Konzentration und Innenentwicklung verfolgt und damit die städtebaulich unerwünschte Zersiedelung von vorhandenen Standorten unterbunden.

Mit dem neuen, stadtstrukturell eingebundenen Ergänzungsstandort Ziegelstraße bestehen auch für nicht zentrenrelevante Anbieter umfassende Entwicklungsperspektiven.

In den weiteren Gewerbegebieten sind folglich Einzelhandelsnutzungen oder –weiterentwicklungen auszuschließen. In diese Steuerung von Einzelhandelsansiedlung ist auch die Nachnutzung des bisherigen Sondergebietes „Schondorfer Mark“ zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind folgende Regelungen zum Schutz der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur notwendig:

### **Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten:**

- In den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg (Industrie- und Gewerbegebiet „Eilenburg Nord-Ost“, Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ sowie in den nicht zum Ergänzungsstandort Ziegelstraße zählenden Baugebieten des Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW Wasserturm“) sind Einzelhandelsnutzungen im Regelfall auszuschließen.
- Ausnahmsweise sind Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

### **Passiver Bestandsschutz für Sondergebiet „Schondorfer Mark“:**

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“. Dieser setzt Größendimensionierung der Verkaufsfläche und zulässige Betriebstypen fest.

- Zukünftig unterliegt dieser Standort dem Bestandsschutz im Sinne eines passiven Bestandsschutzes. Eine Nachnutzung durch die genehmigten Betriebstypen des Einzelhandels ist möglich, geschützt ist der Erhalt des Istzustandes.
- Unzulässig sind jedoch jegliche Nutzungsänderungen im Einzelhandel (Größendimensionierung, Betriebstypen, Sortimentsveränderungen).
- Mittelfristig ist, abgestimmt auf die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine neue Nutzungskonzeption des Standortes außerhalb des Einzelhandels anzustreben.

#### **Folgende Nutzung sind im Geltungsbereich des VEP Schondorfer Mark zulässig:**

Der **VEP** beinhaltet folgende **Festsetzungen** zu den zulässigen Bruttogeschossflächen:

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| - SB-Warenhaus         | 7.000 m <sup>2</sup> |
| - Shopzone             | 300 m <sup>2</sup>   |
| - Getränkemarkt        | 800 m <sup>2</sup>   |
| - Läden                | 250 m <sup>2</sup>   |
| - Bau- und Gartenmarkt | 4.500 m <sup>2</sup> |
| - Möbelhaus            | 4.100 m <sup>2</sup> |
| - Shop an der Mall     | 650 m <sup>2</sup> . |

Der Möbelmarkt wurde nicht errichtet.

#### **Folgende Baugenehmigungen wurden erteilt:**

Der für diese Fläche aufgestellte Bebauungsplan Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ wurde am 23.09.2005 rechtskräftig. Für die noch weiter westlich gelegene Restfläche wurde der VEP aufgehoben (Rechtskraft am 31.03.2006).

Die **Baugenehmigung vom 28.05.1993** einschließlich Nachtrag regelte die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses als Discountbetrieb mit Frischeshops ortsansässiger Einzelhändler und eines Bau-, Hobby- und Garten-Centers als Fachmarkt mit Gewächshaus und Gartenfreigelände. Das SB-Warenhaus Marktkauf hatte eine Verkaufsfläche vom 3.900 m<sup>2</sup>.

Mit **Baugenehmigung vom 11.09.2007** wurde der Errichtung eines Büro- und Sozialtraktes für den Baumarkt innerhalb der erdgeschossigen Verkaufsfläche zugestimmt.

Die **Baugenehmigung vom 05.05.2015** wurde für den Teilumbau des vorhandenen SB-Warenhauses erteilt. Es sollen auf dieser Grundlage 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nachnutzung durch ein SB-Warenhaus geschaffen werden. Die Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt.

Mit der Umsetzung der 2. Änderung der FNP Teile „SO Handel Ziegelstraße“ und „Schondorfer Mark“ wird das Einzelhandelskonzept 2015 der Stadt Eilenburg konsequent umgesetzt. Mit der Planung will die Stadt Eilenburg einen ersten planerischen Schritt tun, um eine Änderung zu ermöglichen. In einem zwingend nachgelagerten Bebauungsplanverfahren muss dies jedoch erfolgen und genau betrachtet werden.

Der Punkt 7.2 sowie die Anlagen 8.1 und 8.2 werden ersatzlos gestrichen, da am 06.06.2016 das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg durch den Stadtrat beschlossen wurde. Auf Seite 25 der Begründung zum FNP von 2011, Kapitel 4.4 ist der letzte Punkt des Anstrichs „Städtische Studien, Konzepte und Planungen“ zu ändern in: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)“

### 3 Wohnraumentwicklung

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bedeutender Indikator für die Entwicklung der Stadt Eilenburg ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen. Wie im Diagramm 1 zu sehen ist, verläuft die Einwohnerentwicklung bis 2014 negativ. Es ist jedoch anzumerken, dass der Rückgang der Einwohnerzahlen seit 2008 rückläufig ist. Es ist also zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl auf einem Niveau bei ca. 15.000 Einwohnern stabilisiert.

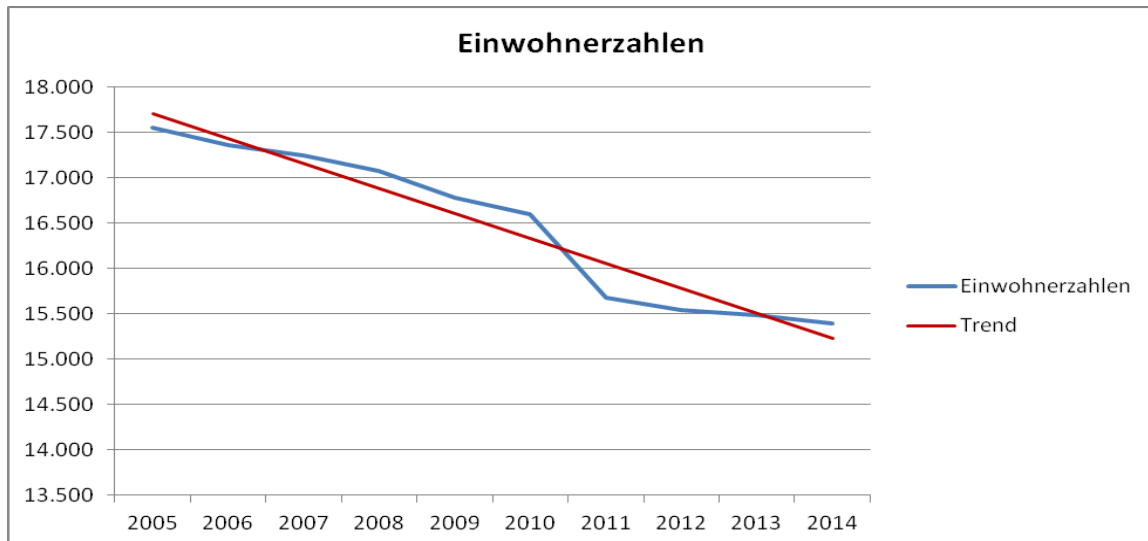


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung im Planungsgebiet von 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Im Diagramm 2 wird aufgezeigt, dass sich in den vergangenen vier Jahren, eine Umkehr im Saldo der Weg- und Zuzüge eingestellt hat. Mit dieser Umkehr kann von einer prognostizierten Stabilisierung der Einwohnerzahlen gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Variante 1 (Tabelle 4) ausgegangen werden. Grundsätzlich ist damit eine positive Tendenz erkennbar.

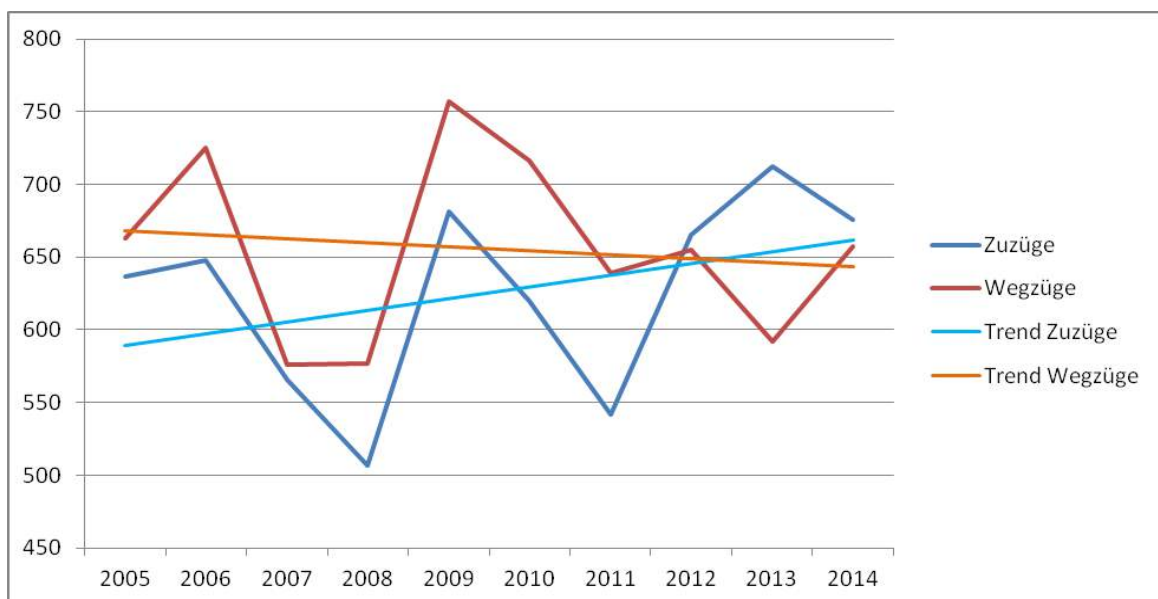


Diagramm 2: Zu- und Fortzüge 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Im Diagramm 3 werden die Geburten- und Sterberaten dargestellt. In den vergangenen drei Jahren erfolgte eine Steigerung der Geburten. Jedoch steigen auch die Sterbefälle an. In der Auswertung der Tabelle 3 kann festgestellt werden, dass sich die Differenz im Durchschnitt bei ca. 109 einpendelt.

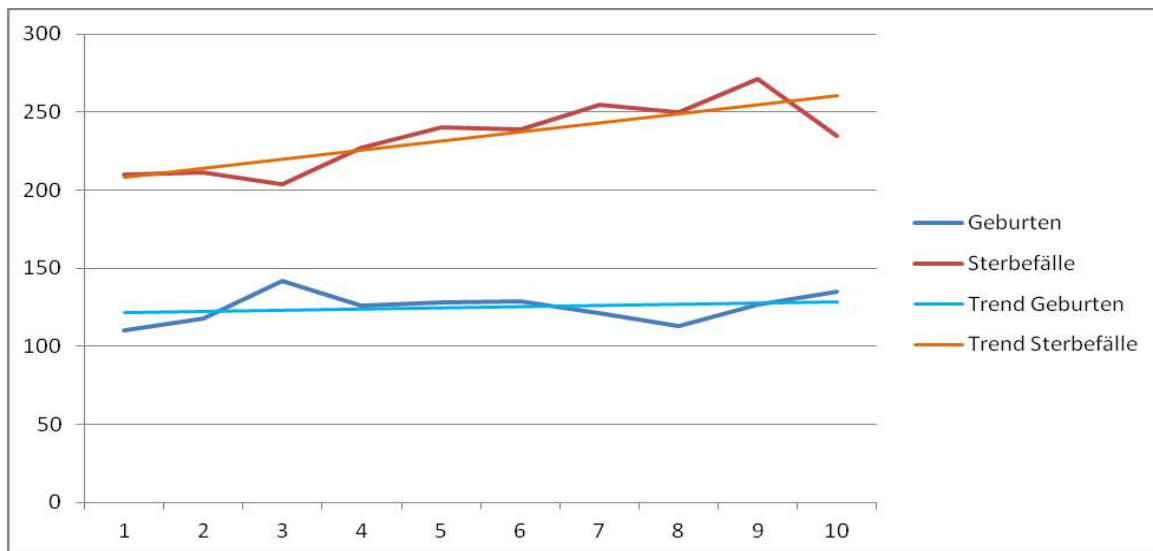


Diagramm 3: Geburten- und Sterberate 2005 bis 2014

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen und Erhebungen der Stadt Eilenburg

Für die Stadt Eilenburg wurden in der 6 Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung 2 Varianten ermittelt (Tabelle 4), wie die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Eilenburg verlaufen könnte. In Variante 1 wird angenommen, dass sich die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei 15.000 Einwohner einpendelt und in der Variante 2 (im Jahr 2030) bei ca. 14.300 Einwohnern. Noch in der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wurde die demographische Entwicklung schlechter vorausgesagt, sodass nun von einem geringeren Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden kann.

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	15,5	100,6	15,3	99,4
2016	15,6	101,1	15,2	98,8
2017	15,6	101,5	15,1	98,3
2018	15,7	101,7	15,1	97,8
2019	15,7	101,8	15,0	97,3
<b>2020</b>	<b>15,7</b>	<b>101,8</b>	<b>14,9</b>	<b>96,9</b>
2021	15,6	101,7	14,8	96,4
2022	15,6	101,4	14,8	96,0
2023	15,5	101,0	14,7	95,6
2024	15,5	100,4	14,6	95,1
<b>2025</b>	<b>15,4</b>	<b>99,9</b>	<b>14,6</b>	<b>94,7</b>
2026	15,3	99,4	14,5	94,4
2027	15,2	98,9	14,5	94,0
2028	15,2	98,5	14,4	93,6
2029	15,1	98,1	14,4	93,2
<b>2030</b>	<b>15,0</b>	<b>97,7</b>	<b>14,3</b>	<b>92,9</b>

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016

### **3.2 Wohnbauflächen**

Für die Prognose des Wohnungsbedarfs sind neben Kenntnissen über den derzeit existierenden Wohnungsmarkt auch die noch zu erwartenden Neubauaktivitäten zu berücksichtigen. Die Stadt verfügt innerhalb der Stadtteile über Areale, die noch unbebaut sind.

Die Bauanträge für Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre belegen, dass ein steigender Bedarf am individuellen Eigenheimbau besteht (siehe Punkt 3.6).

### **3.3 Wohnbedarfseinschätzung**

Zukünftig ist ein Bedarf an Wohnraum im Bereich der Stadt Eilenburg zu erwarten.

Für die Wohnbedarfseinschätzung im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist vor dem Hintergrund der bestehenden Haushaltsstruktur und der Bevölkerungszusammensetzung davon auszugehen, dass der Bedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus im innerstädtischen Bereich gedeckt werden kann.

Gemäß der Angaben der Stadt ist ein steigender Bedarf im Bereich des generationenübergreifenden Wohnens (mit Fahrstuhl, innenstadtnah, barrierefrei, mit Dienstleistungen im Haus oder unmittelbarer Nähe) erkennbar. Diese Nachfrage wird sich in den nächsten Jahren verstärken. Die Nachfrage für Geschosswohnungen konzentriert sich auf den sanierten Wohnungsbestand. Dies gilt insbesondere für junge Leute und junge Familien, die kostengünstigen Wohnraum suchen.

Entgegen der Darstellung im FNP der Stadt Eilenburg sowie der Darstellung im städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Eilenburg (SEKO 2014) besteht über die Nachfrage nach 2 Raumwohnungen hinaus durchaus auch wieder eine Nachfrage nach 3- und 4-Raumwohnungen die vorwiegend durch junge Familien nachgefragt werden. Auch diese Nachfrage kann durch Sanierung bzw. ergänzenden Geschosswohnungsbau oder eine Lückenbebauung/Ersatzbebauung im innerstädtischen Bereich nachgekommen werden.

### **3.4 Wohnbaulandentwicklung**

Im wirksamen FNP der Stadt Eilenburg werden derzeit 3 geplante Wohnbauflächen und 3 geplante gemischte Bauflächen dargestellt und demnach lediglich 120 geplante WE insgesamt.

Es wurden zwei kleine Bauflächen zur maßvollen Abrundung des Ortsteiles Behlitz unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen dargestellt. Diese ca. 2,3 ha großen Flächen mit einer möglichen Anzahl von maximal 28 WE sollen nur nach tatsächlichem Bedarf in Anspruch genommen werden. Dieser Bedarf bestand bis jetzt jedoch nicht

In der Vergangenheit konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung vorrangig im Bereich Eilenburg-Berg. Hier wurde die Verkehrslagegunst, lokal über die B 107 und B 87 sowie regional durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig, die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“ und die guten Lagebeziehungen zum Stadtzentrum (Einkaufen) und Stadtpark (Naherholung) als besonderes Potenzial gesehen.

Ausgeschlossen von einer Siedlungsentwicklung sind angesichts der natürlichen Gegebenheiten die Bereiche in der Muldenaue (Überschwemmungsgebiete gemäß WHG und SächsWG und naturschutzfachlich wertvolle Bereich). Auch eine weitere Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung ist unmöglich, da unmittelbar angrenzend sich bereits Bereiche der Gemeinde Doberschütz befinden.

#### **Darstellung der Bebauungsplangebiete**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der nachfolgenden Tabelle werden alle rechtskräftigen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne mit Ausweisung von Wohnbauflächen dargestellt. In der Spalte „Verfügbar“ erfolgt eine Kennzeichnung ob noch freie Bauflächen im Bereich des B-Plangebietes vorhanden sind. Die Bezeichnung „voll“ bedeutet, dass mehr als 90 % der verfügbaren Fläche verkauft oder bebaut ist.

Bezeichnung	Aktueller Verfahrensstand	Art des B-Planes	Verfügbar
B-Plan Nr. 1 "Torgauer Straße Nord"	Rechtskraft seit 23.12.1994 letzte Änderung rechtskräftig seit 31.08.2001	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 8 "Leipziger Straße Nord"	Rechtskraft seit 14.05.1999	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" – Teil I	Rechtskraft seit 05.12.1997 letzte Änderung rechtskräftig seit 21.07.2000	Wohnungsbau (individuell, Mehrgeschosswohnungsbau) Gemeinbedarfsfläche, Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II	Rechtskraft seit 19.10.2007	Wohnungsbau (individuell) Gewerbe	voll
B-Plan Nr. 14 "Sportzentrum Eilenburg"	Rechtskraft seit 24.02.1995	Wohnungsbau (individuell) Stadion	voll
B-Plan Nr. 17 "MI Steinstraße"	Rechtskraft seit 03.02.1995	Wohnungsbau Handel und Gewerbe	aufgehoben
B-Plan Nr. 19.2 "Campingplatz"	Rechtskraft seit 19.09.2003	Wohnungsbau individuell, Freizeitnutzung (Freibad, Campingplatz, Wasserski)	voll
B-Plan Nr. 27 Wohngebiet "An der Schlossau"	Rechtskraft seit 06.04.2001	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 28 "Dorotheenstraße- ehemalige Gärtnerei"	Rechtskraft seit 04.01.2002	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan K 1 "An den Behlitzer Fichten"	Rechtskraft seit 13.12.1996	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan K 2 "Kospa - Siedlung"	Rechtskraft seit 27.07.1994	Wohnungsbau (individuell)	aufgehoben
B-Plan K 3 "Am Graben"	Rechtskraft seit 07.04.1996	Wohnungsbau (individuell)	aufgehoben
V/E-Plan Nr. 9 "Am Mühlgraben"	Rechtskraft seit 30.07.1993	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan Nr. 11 "Am Mansberg"	Rechtskraft seit 03.11.1995 letzte Änderung rechtskräftig seit 24.01.1997	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan Nr. 12 "Breitscheidstraße"	Rechtskraft seit 01.03.1996 letzte Änderung rechtskräftig seit 28.02.1997	Wohnungsbau (individuell)	voll
V/E-Plan "Wohnsiedlung Zschettgau"	Rechtskraft seit 03.05.1995	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 25 Wohnanlage „Auenblick Wilhelm-Grüne- Straße“	Rechtskraft seit 04.07.2014	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“,	Rechtskraft seit 11.04.2014	Wohnungsbau (individuell) und MI (Ärztehaus)	geringfügig vermarktet
B-Plan Nr. 35 „Ehemalige Gärtnerei Martinstraße“	Rechtskraft seit 28.10.2011	Wohnungsbau (individuell)	voll
B-Plan Nr. 40 „Am Mühlgraben II“	Rechtskraft seit 14.09.2012	Wohnungsbau (individuell)	voll

Tabelle 6: Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne

Quelle: Stadt Eilenburg 2016

Wie der Tabelle 6 entnommen werden kann, ist der dringende Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Bauland für

Ein- und Zweifamilienhäuser) offensichtlich, da bis auf den Bereich des B-Plans Nr. 34 „Mischgebiet Schloßberg“, alle Plangebiete bereits „voll“ sind oder aufgehoben wurden.

### 3.5 geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

#### geplante Wohnbauflächen

##### Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen umfassen nach § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete. Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich u.a. kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe. Andererseits umfassen auch gemischte Bauflächen, in erheblichem Umfang Wohngebäude. Diese spielen insbesondere bei der Wohnraumermittlung eine Rolle.

Gemäß BauGB sind unter den verschiedenen Belangen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Damit ist einerseits der weitere Bedarf an Wohnraum in der Stadt zu beschreiben und andererseits verbleibende städtebauliche Spielräume für eine Erweiterung der Siedlungsflächen auszuloten. Ein Mittelzentrum sollte über einen gewissen, wenn auch angesichts der demografischen Entwicklung geringfügigen Entwicklungsspielraum verfügen. Bei den als geplante Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereichen handelt es sich zum Einen um Abrundungsflächen (Behlitz) und zum Anderen um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche (Getränkewerk). Die zukünftigen Eigenheimstandorte sind durch Straßen und Medien erschlossen.

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE
1	Wohnbaufläche „Neue Welt“	0,6	8
2	Behlitz-Süd	0,7	11
3	Behlitz-Nord	1,0	9
	<b>Gesamt</b>	<b>2,3</b>	<b>28</b>

Tabelle 7: geplante Wohnbauflächen

\* **Annahme:** Fläche/ 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße inkl. Erschließung

\*\* **Annahme:** Erschließungslänge (Straße)/15 m Grundstücksbreite

#### **Wohnbaufläche „Neue Welt“ (W 1)**

Das Gebiet stellt zum überwiegenden Teil eine Brachfläche des abgerissenen ehemaligen Getränkewerkes Eilenburg dar. Die angrenzenden Flächen sind bereits mit individuellen Wohngebäuden bebaut bzw. werden als Gärten genutzt. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

#### **Behlitz (W 2/W 3)**

Die geplanten Wohnbauflächen im OT Behlitz stellen zwei Abrundungsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung dar. Damit wird die Form eines geschlossenen Siedlungskörpers beibehalten. Diese Flächen sind die einzigen geplanten Wohnbauflächen im ländlichen Bereich.

Durch ihre Lage an einer vorhandenen Straße ist die Erschließung gesichert.

Neben der Kernstadt sichert der Versorgungskern im Ortsteil Zschettgau, das Bürgerbegegnungszentrum Lebens(t)raum mit einer Kindereinrichtung, einem Bürgerzentrum mit Vereinssitz, Räumen für die Feuerwehr und dem Sitz des Ortschaftsrates die Versorgung des Ortsteils.

## geplante gemischte Bauflächen

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Struktur der Stadt ist in vielen Teilbereichen durch ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet. Insbesondere im innerstädtischen Bereich und entlang der Hauptverkehrsstraßen sind beide Funktionen derart eng verzahnt, dass die Eigenart des Baugebietes einer gemischten Baufläche gemäß § 6 BauNVO entspricht. Beim engen räumlichen Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten kann es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommen. Andererseits garantiert eine Durchmischung der Funktionen „kurze Wege“. Im Flächennutzungsplan werden diese Aspekte berücksichtigt, indem bestehende Funktionsmischungen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus werden auch in Entwicklungsbereichen, in denen eine Neu- oder Wiedernutzung ansteht, zum Teil gemischte Bauflächen dargestellt. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen (M) können in nachfolgenden Bebauungsplänen Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO) und Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO) entwickelt werden. Die gemischten Bauflächen besitzen unterschiedliche Gebietscharaktere. Zum Einen werden die zentralen Bereiche der Orte und Ortsteile als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier ergibt sich die Darstellung überwiegend aus einer Mischung aus zentralen Einrichtungen (Geschäften, Dienstleistungen) und Wohnen. Oft liegen diese Nutzungen für Geschäfte und Dienstleistungen im Erdgeschoss, während sich in den oberen Geschossen Wohnungen befinden. Zum Anderen werden diejenigen Gebiete erfasst, die durch eine Mischung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind.

Über die zentralen Bereiche hinaus werden weitere Teilbereiche als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies sind bestehende oder geplante Bereiche mit einem zumeist sehr engen Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten. Diese Bereiche können auch immissionsschutzrechtliche Probleme aufweisen, die jedoch im Rahmen von Planungen oder Betriebsverlagerungen oder –aufgaben ausgeräumt werden konnten bzw. können. Ziel der Stadt ist es, die gemischten Bereiche so weit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gemischte Strukturen weisen eine Reihe von Vorteilen auf. Die verschiedenen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgen liegen in gemischten Bereichen dicht beieinander und ergänzen sich. Bei eventuell bestehenden Konflikten müssen beide Nutzungen Einschränkungen hinnehmen. Im Rahmen weiterführender Bauleitplanungen ist es möglich und unter Umständen auch notwendig, konkurrierende Nutzungen kleinräumig planungsrechtlich zu regeln und Konfliktlösungen zu erarbeiten. In Eilenburg sind gemischte Bereiche in allen Stadtteilen vorhanden.

Nr.	Lage	Fläche in ha	WE
1	östlich des Bahngleises Eilenburg-Bad Düben (FEZ) *	13,8	60
2	Dübener Landstraße, ehemalige Regenbogenschule *	3,0	20
4	Rödgener Landstraße (südlich des Opel-Autohauses) *	1,8	12
	<b>Gesamt</b>	<b>18,6</b>	<b>92</b>

Tabelle 8: geplante gemischte Bauflächen

\* **Annahme:** Hälfte der geplanten Fläche/750 m<sup>2</sup>, außer M1 → ein Drittel (Gewerbe, Wohnen, Freizeit) der geplanten Fläche/750 m<sup>2</sup>

### **Standort östlich des Bahngleises Eilenburg-Bad Düben (M 1)**

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 „Freizeit- und Erholungszentrum Eilenburg“ (Planungsstand: Entwurf 27.06.1997), für den in der Vergangenheit die Planung in Teilbereichen fortgeführt wurde. Das geplante Mischgebiet befindet sich in dem Bereich, für den es noch keine weiterführenden Planungen gibt. Es wird charakterisiert durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen, wie die Agrarhandel GmbH Glesien (überwiegend Lagerbereiche), die bereits vorhandenen Wohngrundstücke Am Plan



und die brachliegende Fläche des Betriebes der ehemaligen Bau-GmbH. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ausgewogenes Mischgebiet unter Berücksichtigung aller bereits vorhandenen Nutzungen geschaffen werden. Dabei gilt das Interesse nach wie vor der Ansiedlung freizeitorientierter Nutzungen, um dem ursprünglichen Planziel, der Entwicklung eines Freizeit- und Erholungszentrums, auch zukünftig zu entsprechen. Im rechtswirksamen Teil-FNP war der Bereich des Betriebes der ehemaligen Bau GmbH noch als Gewerbefläche dargestellt. Da sich jedoch nicht abzeichnet, dass es eine gewerbliche Nachnutzung geben wird, wurde die Darstellung einer gemischten Baufläche favorisiert, um mehr Spielraum für die drei Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe, Freizeit zu haben. Bei der Wohnform wird davon ausgegangen, dass hier hauptsächlich Einfamilienhausbebauung entstehen würde.

#### **Standort Dübener Landstraße, ehemalige Regenbogenschule (M2)**

Die Grundschule "Am Regenbogen" wurde 2000 für den Schuldienst geschlossen und 2006 abgerissen. An diesem Standort soll sich eine Mischbaufläche für evtl. zwei- oder mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und das Wohnen nicht störendes Dienstleistungsgewerbe entwickeln.

#### **Standort südlich der Ziegelstraße, ehemaliges Kraftwerk ECW (M 3)**

Auf die weitere Darstellung als gemischte Baufläche M 3 wird verzichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP Teil „Ziegelstraße“ soll die Fläche zukünftig als Sondergebiet „Handel“ dargestellt werden.

#### **Standort Rödgener Landstraße südlich des Opel-Autohauses (M 4)**

Der Planungsansatz für eine geplante gemischte Baufläche entstand bereits zu Beginn der 90er Jahre. Durch die Lage zwischen der B 107 und der K 7442 ist sie verkehrsseitig erschlossen. Der vorhandene Verkehrslärm und die gewerbliche Nutzung im Umfeld (Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“, Frankenbrunnen, Autohaus mit Werkstatt und Waschanlage) verursachen eine gewisse Lärmbelastung, die die mögliche Wohnnutzung beeinträchtigen könnte. Die Lärmproblematik ist in der weiterführenden Planung konkreter zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.6 Begründung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche**

Im Südosten des Stadtgebietes soll in der 2. Änderung des FNP Bereich „Grüner Fink“ eine neue Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Bereich dieser Wohnbauflächen können, bei jetzigem Planungstand, bis zu 70 neue Wohneinheiten entstehen. Diese 70 WE sollen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus als Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Wie unter dem Punkt 3.1 „Bevölkerungsentwicklung“ und dem Punkt 3.4 „Wohnbaulandentwicklung“ dargelegt wurde, besteht zukünftig ein Bedarf an individuellen Wohnbauflächen. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen müssen unter der Betrachtung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser dringend durch eine neue Wohnbauflächenausweisung ergänzt werden.

Wie in der Tabelle 9 und dem Diagramm 4 dargestellt ist, wurden gegenüber dem Jahr 2010 im Jahr 2016 vier Bauanträge bzw. Bauanzeigen mehr eingereicht und somit jährlich 14 statt 10 Bauanträge bzw. Bauanzeigen für Ein- und Zweifamilienhäuser gestellt. Dies bedeutet, dass im Planungszeitraum für 15 bis 20 Jahre ein Mehrbedarf an 60 bis 80 Wohneinheiten im Segment des individuellen Wohnungsbaus besteht, wenn man lediglich die derzeitige Situation heranzieht.

Jahr*:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauanträge	12	13	9	14	10	17

Tabelle 9: Bauanträge und Bauanzeigen 2011 bis 2016

Quelle: Stadt Eilenburg 2016, Die Angaben für das Jahr 2016 sind nur bis 16.09.2016

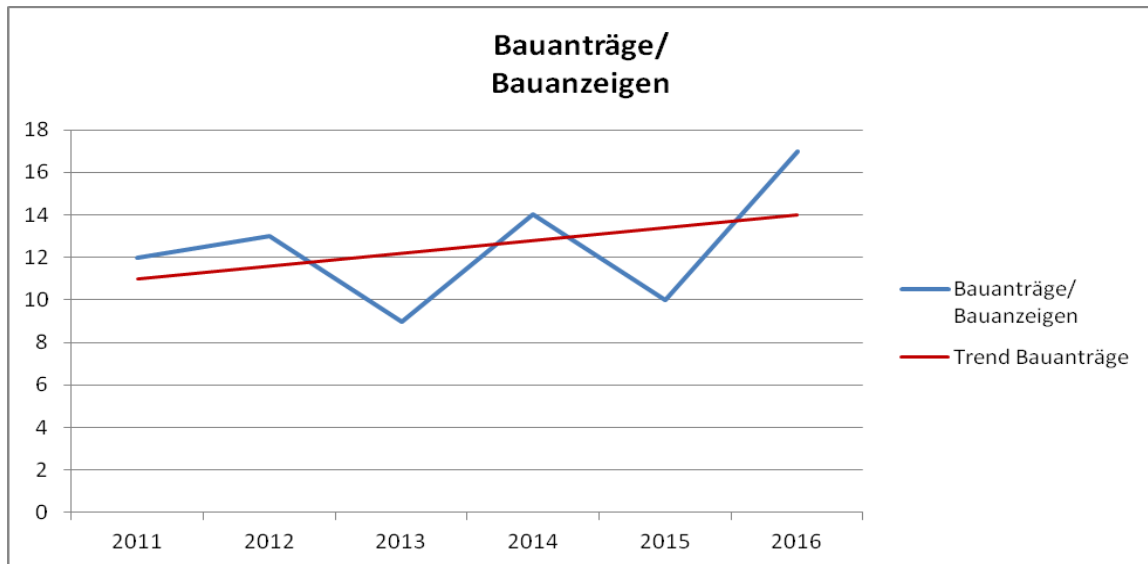


Diagramm 4: Bauanträge und Bauanzeigen 2011 bis 2016

Quelle: Stadt Eilenburg 2016, Die Angaben für das Jahr 2016 sind nur bis 16.09.2016

Den Mehrbedarf bei gleichbleibender Entwicklung kann die Stadt Eilenburg durch die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Bereich „Grüner Fink“ decken.

Auch im Ergebnis verschiedener Prognosen (REGIONALE SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN AUF BASIS VON PROGNOSEN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 123, 2007) wurden nachfolgende Ergebnisse festgestellt:

- auch in der Zukunft ist in allen Regionen Deutschlands mit einer weiteren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen
- der Bedarf an Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau wird in weiten Teilen der neuen Bundesländer dramatisch rückläufig sein.
- gleichwohl ist eine rückläufige Nachfrage nicht gleichbedeutend mit der Einstellung des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau, da Geschosswohnungsbau immer wieder im geringfügigen Maße stattfindet, um z.B. städtebaulich wichtige Baulücken zu schließen, bestimmte innerstädtische Wohnformen (auch Luxus) gefragt sind, die aus dem Bestand nicht bedienbar sind
- trotz stagnierender oder rückläufiger Nachfrage werden weitere Siedlungsflächen neu beansprucht, weil sich Anforderungen an den Standort oder das Gebäude ändern

Die o.g. Wohnungsmarktprognosen zeigen damit ebenfalls auf, dass angesichts der Einkommensentwicklung und des Nachholbedarfs die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten gegenüber dem Jahr 2003 um 15 % bis 17 % zum Jahr 2020 territorial steigen kann.

Diese aufgezeigten Prognosen untermauern die derzeit erkennbare Marktentwicklung, dass für die Stadt Eilenburg mit einem Mehrbedarf im Bereich der individuellen Wohnbauflächen gerechnet werden muss.

Dieser zukünftigen Nachfrage und dem bereits vorhandenen Bedarf an individuellem Wohnungsbau will die Stadt Eilenburg mit der vorliegenden Darstellung im FNP entgegenkommen. Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche im Bereich Grüner Fink, soll das Angebot der wenigen noch vorhandenen noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche ergänzen und gleichzeitig einen Puffer schaffen, der die sich bereits abzeichnende Bedarfsentwicklung auffangen kann.

#### 4 Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 Wohngebiet „Am Grünen Fink“ die 2. Änderung der Flächennutzungsplan fortgeschrieben (Parallelverfahren).

Für den Teilbereich „Schondorfer Mark“ der 2. Änderung des FNP, wird in einem nachgelagerten bauleitplanerischen Verfahren ein Bebauungsplan erarbeitet, der konkrete Festsetzung über die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzt.

1.	Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans	
2.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
3.	frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TÖB	§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4.	Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Entwurfs der 2. Änderung des FNP durch den Stadtrat	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB
5.	ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
6.	Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und TÖB	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
8.	Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
9.	Einreichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung durch Landratsamt Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
10.	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	§ 6 Abs. 5 BauGB

#### 5 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Stadt unterliegt einer ständigen Änderung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt.

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg

werden die 3 Teilbereiche mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und eine sich auf die Änderungen beschränkende Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, sowie die Darstellung der 1. Änderung in den Gesamtplan übernommen und zur Genehmigung eingereicht.

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes in der Fassung, die er durch die Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

## **6 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse nach §§ 3 und 4 BauGB**

### **6.1 Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Folgende Hinweise wurden zur frühzeitigen Trägerbeteiligung durch das **Landratsamtes Nordsachsen** gegeben und in der Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt hat Hinweise zum Verfahrensverlauf der 2. Änderung des FNP und zu den zu erbringenden Unterlagen gegeben. Diese Hinweise wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Desweiteren wurde aufgezeigt, dass eine Änderung zu den in der Begründung genannten Unterlagen des FNP von 2009 erfolgen muss. Der Hinweis wurde in der Begründung umgesetzt und darauf verwiesen, dass der Punkt 7.2 sowie die Anlagen 8.1 und 8.2 ersatzlos entfallen und auf Seite 25 der Begründung zum FNP von 2009, Kapitel 4.4 der letzte Punkt des Anstrichs „Städtische Studien, Konzepte und Planungen“ zu ändern ist in: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015)“.

Desweiteren wurde der Hinweis gegeben, dass die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst nur als erster städteplanerischer Schritt gesehen werden kann. Die beabsichtigte planerische Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Eilenburger Einzelhandelskonzeptes bedarf Steuerung durch die verbindliche Bauleitplanung. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise zum Immissionsschutz sowie die Bedenken zum Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG wurden in der Begründung wie folgt berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um gewachsene Strukturen. Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) besagt, dass bestimmte Nutzung einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, [...]“

Da es sich um eine bereits gewachsene Struktur handelt, kann in der verbindlichen Bauleitplanung auf die Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen werden, mit denen eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgen kann. Mit der Möglichkeit der Einschränkung ist dann ein Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnbaufläche durchaus möglich ohne, dass gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verstoßen wird.

In die Begründung wird übernommen, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden müssen und dies durch geeignete Gutachten bzw. Maßnahmen nachgewiesen werden muss.

Maßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB werden nicht in den Entwurf der 2. Änderung des FNP aufgenommen.

Die Hinweise des SG Naturschutz zum „SO Handel Ziegelstraße“ wurden im Umweltbericht berücksichtigt. Die Anmerkung zur notwendigen Größe des in der 2. Änderung des FNP dargestellten SO wurde wie folgt begründet: Die in der 2. Änderung dargestellte Sondergebietsfläche des „SO Handel Ziegelstraße“ wird entsprechend der im B-Plan dargestellten Sondergebietsfläche angepasst.

Wie in der Stellungnahme bereits dargestellt, werden keine FFH- und SPA-Gebiete durch die Änderungsbereiche berührt.

Das an der Ziegelstraße ausgewiesene SO Handel, soll gemäß dem EHK 2015 der Stadt Eilenburg entwickelt werden. Für eine solche Entwicklung sind neben der Verkaufsfläche von ca. 1,1 ha auch private Verkehrsflächen, z.B. Parkflächen, Be- und Entladebereiche usw., notwendig. Die bisher dargestellte geplante gemischte Baufläche würde diese Möglichkeit nicht bieten. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im südlichen Geltungsbereich ist

notwendig, um dem geplanten SO Handel ausreichend Raum zu geben, sich als Versorgungszentrum für den überregionalen Bereich des Umlandes zu entwickeln.

Die Stadt hält an der Planung fest.

Desweiteren hat das SG Naturschutz eine Begründung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche gefordert. Dieser Forderung wurde wie folgt entgegnet: Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargelegt, besteht zukünftig ein erhöhter Bedarf an individueller Wohnbaufläche wie auch bereits im Vorentwurf dargelegt wurde.

Im Bereich der Stadt Eilenburg bestehen keine Wohnbaulandreserven, in denen noch ausreichend Bauplätze vorhanden wären, um dem Bedarf und der Nachfrage in den nächsten 10 Jahren gerecht zu werden.

Mit den in der 2. Änderung dargestellten 70 zusätzlichen WE möchte die Stadt Eilenburg attraktive Wohnbaufläche in verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung stellen. Die benannte landwirtschaftliche Fläche befindet sich dabei zwischen der bereits vorhandenen Bebauung des Schießstandweges und den bestehenden Dauerkleingärten. Mit der Planung soll die Möglichkeit gegeben werden, diese Lücke zu schließen. Die Stadt hält an der Planung fest.

Der Hinweis zur Lage des „SO Handel Ziegelstraße“ in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG wurde in die Begründung aufgenommen.

Desweiteren wurden Hinweise zur Verkehrserschließung, zum Abfall und Bodenschutz, zum Wasserrecht, zur Abwassererschließung und zum Hochwasserschutz gegeben. Diese werden in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt.

Die **Landesdirektion Sachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Aussage getroffen, dass die Wohnbaulandentwicklung gemäß der mittelzentralen Einstufung der Stadt Eilenburg (Ziel 2.2.1.6 LEP Sachsen 2013) zulässig ist.

Die Hinweise zum Umgang mit den Zielen 2.3.2.4 (Konkurrenzgebot) und 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot) wurden zur Kenntnis genommen. So auch die Aussage, dass die Vereinbarkeit dieser landesplanerischen Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt und berücksichtigt werden müssen.

Desweiteren erfolgte der Hinweis, dass das EHK 2015 der Stadt Eilenburg umgesetzt und der Nachweis geführt werden muss, dass Einzelhandelsansiedlungen im zentrenrelevanten Hauptsortiment in den Gewerbegebieten der Stadt Eilenburg ausgeschlossen werden. Dem Hinweis wurde wie folgt entsprochen: Für den Teilbereich „Schondorfer Mark“ der 2. Änderung des FNP, wird in einem nachgelagerten bauleitplanerischen Verfahren eine Bebauungsplan erarbeitet, der konkrete Festsetzung über die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzt.

Der Anmerkung, dass es sich bei dem Standort Ziegelstraße um einen unbebauten Außenbereich ohne städtebauliche Integration nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 handelt, wurde wie folgt entgegnet:

Dass es sich bei dem Standort um eine Außenbereichsfläche handelt, wird von der Stadt nicht bestritten, aus diesem Grund wird auch das parallele B-Planverfahren Nr. 42 „SO Handel Ziegelstraße“ durchgeführt.

Dass es sich jedoch nicht um eine städtebaulich integrierte Lage bei diesem Standort handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort befindet sich zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und stellt damit ein Verbindungsglied zwischen diesen Stadtteilen dar und nimmt somit innerhalb des Stadtgebietes eine zentrale Lage ein. Desweiteren ist der Standort über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss. Ein Verstoß gegen das Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013, kann somit nicht nachvollzogen werden. Aus diesem Grund wird an der Planung festgehalten.

Der **Regionale Planungsverband Westsachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zum „SO Handel Ziegelstraße“ und dessen Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz gegeben. Diese Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Das **LfULG** hat Hinweise zur Geologie und zur natürlichen Radioaktivität gegeben, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

Der Hinweis der **Landestalsperrenverwaltung** zum Umgang mit Hochwasserschutzdeichen wurde in die Begründung übernommen. Die vollständige Berücksichtigung des Hinweises erfolgt im parallel geführten B-Planverfahren.

Der Hinweis des **Landesamtes für Straßenbau und Verkehr**, dass der Neubau der 87n 3-streifig erfolgen wird, wird in die Begründung aufgenommen.

Die **MITNETZ Strom** hat Hinweise zum Verlauf von Verteilungsanlagen gegeben, die in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt werden.

Die Angaben und Hinweise des **AZV „Mittlere Mulde“** zur abwassertechnischen Erschließung wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis, dass sich Anlagen der **Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH** im Änderungsbereich „Am Grünen Fink“ befinden, wurde in die Begründung übernommen.

Die durch die **Stadtwerke Eilenburg** gegebenen Hinweise, werden in den parallel geführten B-Planverfahren berücksichtigt.

## **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Folgende Hinweise wurden zur Trägerbeteiligung durch das **Landratsamt Nordsachsen** gegeben und in der Planung berücksichtigt.

Das **Landratsamt Nordsachsen** weist daraufhin, dass die bloße Änderung des FNP nicht zur Umsetzung des EHK 20155 führt und weitere Planungsinstrumente anzuwenden sind. Aus diesem Grund wurde unter dem Punkt 1.2 ergänzt, dass die Änderung des FNP nur einem ersten planerischen Schritt zur Umsetzung des EHK 2015 darstellt.

Außerdem wurde darauf verwiesen, dass die südliche Ausdehnung des Geltungsbereichs des Teil "SO Handel Ziegelstraße" reduziert werden soll. Nach Prüfung der Darstellungen des FNP und des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans, wurden die Darstellungen im FNP entsprechend korrigiert.

Das **Straßenbauamt** teilte mit, dass eine Klärung der Belange hinsichtlich der K 7442 notwendig ist. Die Stadt Eilenburg hat dies zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung des Hinweises erfolgte, in dem auf die Situation und die Klärung der Straßenanschlüsse in weiteren Verfahren hingewiesen wurde.

Das **SG Abfall und Bodenschutz** verwies auf die vorhandene Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastenkennziffer AKZ: 74200226, im Bereich des SO Handel Ziegelstraße und auf die Notwendigkeit der entsprechenden Korrektur des Umweltberichtes. Außerdem wurden Hinweise zum Umgang mit Gefährdungen durch Bodenbelastungen gegeben. Die Altlastenverdachtsfläche wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die Hinweise in die Begründung übernommen.

Das **SG Immissionsschutz** hat eine überschlägige Berechnung der Immissionsbelastung im Bereich des „GE Schondorfer Mark“ durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass es im Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bei der Wohnbebauung

westlich des Vorhabenstandortes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 kommt. Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) kommt es bei fast allen Wohnbauflächen in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1. Dieser Hinweis und, dass die Fläche in nachgelagerten Bauleitplanverfahren nur als eingeschränktes GE weiterentwickelt werden kann, wurde in die Begründung übernommen.

Das **SG Naturschutz** teilte mit, dass bezüglich des Flächenumgriffs für den Änderungsbereich "Ziegelstraße" weiterer Klärungsbedarf besteht. Da im parallel geführten Bebauungsplanverfahren der südliche Bereich bereits als Grünfläche festgesetzt wird und die angegebene Baugrenze weiter nördlich verläuft.

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung des FNP und des gerade in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurden abgeglichen. Als Ergebnis wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Damit hat sich die südliche Geltungsbereichsgrenze und die südliche Ausdehnung des SO Handel um 30 m verkürzt. Die Plandarstellung und die Begründung wurden entsprechend geändert.

Desweiteren stellte die **UNB** fest, dass die betreffende spornförmige Aussackung in der LSG-Abgrenzung durch das früher bestehende ECW-Industriegelände erfolgte.

In einer derzeit laufenden Überarbeitung wird als Fachvorschlag (naturschutzfachliche Optimalvariante) eine LSG-Grenze entlang der Ziegelstraße mit Einbeziehung des gesamten geplanten B-Plangebietes vorgeschlagen. Diese Planung ist der Stadt nicht bekannt. Zum parallel geführten Bebauungsplan wurde abgestimmt, dass der Geltungsbereich des BP in einer zukünftigen Überarbeitung der Abgrenzung des LSG, außerhalb der LSG-Grenze liegen würde. Da die bisherige Abgrenzung des LSG dem Vorhaben nicht entgegensteht, hält die Stadt an der Planung fest.

Das **SG Wasserrecht** forderte die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens in der Planzeichnung. Da die Darstellung eines Regenrückhaltebeckens jedoch nicht auf der Ebene des FNP erfolgt, wurde darauf verwiesen, dass eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

#### **Stellungnahmen der Bürger:**

Außerdem wurde mitgeteilt, dass sich das künftige Plangebiet „SO Handel Ziegelstr.“ zukünftig in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 75 SächsWG befindet und dass ein Restrisiko bestehen bleibt und damit Konsequenzen für eine potentielle Bebauung bestehen und diese mit entsprechenden hochwasserangepassten Bauweisen gemindert werden können. Dass sich dieser Geltungsbereich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 75 SächsWG befindet, ist bereits Inhalt der Begründung zum Entwurf gewesen. Es wurde jedoch in die Begründung aufgenommen, dass das Restrisiko durch eine hochwasserangepassten Bauweise gemindert werden kann.

In den Stellungnahmen der Bürger wurde auf die Notwendigkeit der Untersuchung der Verkehrssituation hingewiesen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im parallel geführten B-Planverfahren wird die Verkehrsplanung in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger LRA fachlich geprüft.

Der Hinweis der Bürger, dass sich das Plangebiet SO Handel Ziegelstr. in einem Überschwemmungsgebiet befindet, wurde zurückgewiesen, da sich der Standort außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet.

Die Aussage, dass sich das Plangebiet in keiner städtebaulich integrierten Lage befindet, wurde zurück gewiesen. Der Standort befindet sich zwischen den Stadtteilen Mitte und Ost und stellt damit ein Verbindungsglied zwischen diesen Stadtteilen dar und nimmt somit innerhalb des Stadtgebietes eine zentrale Lage ein.

Dem Hinweis, dass sich der Standort Schondorfer Mark 20 Jahre bewährt hat, ausreichend Fläche für den fließenden und ruhenden Verkehr bietet, dazu die Innenstadt entlastet und von Vorteil für die geplante Wohnbaufläche ist, wurde wie folgt begegnet. Das Sondergebiet Handel wurde im FNP auf der Basis des VEP Nr. 2 „Einkaufszentrum (EKZ) Schondorfer Mark“ dargestellt. Hinsichtlich dieses Standortes ist zu beachten, dass das EKZ zu keiner Zeit ausschließlich der Nahversorgung diene.

Es erfüllte von Anbeginn die Funktion eines überregional wirkenden SB-Warenhauses, das u.a. auch der Erfüllung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eilenburg diene. Nach der Schließung des Marktkauf-Marktes war in der Vergangenheit nicht erkennbar, dass der Standort in irgendeiner entsprechenden Funktion wiederbelebt würde. Die Verlagerung des dringend benötigten großflächigen Einzelhandelsstandortes in die Stadtmitte hinein erfolgt nun aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung bzw. Wiederbelebung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen ergänzend zu den Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB). Mit der 2. Änderung des FNP will die Stadt ihrer mittelzentralen Funktion wieder gerecht werden und den ersten Schritt zur Umsetzung des EHK 2015 gehen.

Außerdem erfolgt der Einwand, dass im Umkreis der Ziegelstraße sich bereits ein Markt befindet und die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich abgesichert ist. Dem Hinweis wurde folgendes entgegnet.

Der Lebensmitteldiscounter Lidl, der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter sowie der geplante Baumarkt bilden in der Gesamtheit den Ergänzungsstandort zu den vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) Innenstadt, Puschkinstraße und Grenzstraße und den Nahversorgungslagen Bergstraße (Aldi), Kranoldstraße (Penny), Nordring (Netto), Wurzener Platz (Netto) und Nah & Frisch (Torgauer Landstraße). Der Ergänzungsstandort übernimmt grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in den ZVB nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den ZVB zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit zur Zentralität Eilenburgs beitragen. Mit der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine Funktionsverlagerung des bisher peripher gelegenen Einzelhandelsstandortes in das Stadtgebiet hinein, so dass die Stadt Eilenburg ihrer mittelzentralen Funktion gerecht wird und das EHK 2015 umgesetzt werden kann.

Der Hinweis, dass in Eilenburg ausreichende gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen, wurde wie folgt entgegnet. Gemäß Regionalplan Westsachsen 2008 ist es in einem Mittelzentrum wie Eilenburg zulässig, dass ergänzend zu den bereits vorhandenen Gewerbeflächen maßvoll zusätzliche Gewerbeflächen angeboten werden. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen und erfährt durch die zukünftige Entwicklung evtl. sogar eine verkehrstechnische Entlastung. Die Verlagerung des SO Handel in den Bereich der Ziegelstraße erfolgt aus dem Grund, dass unter anderem eine Stärkung der Innenstadt erfolgen soll, so wie dies bereits im EHK 2015 dargestellt und vom Stadtrat im Juni 2016 beschlossen wurde.

Ein weiterer Hinweis betrifft die zukünftige Grundversorgung des Gebietes am Grünen Fink und die Sorge, dass diese zukünftig nicht mehr gesichert ist.

Mit der Schließung des SB Warenhauses an der Schondorfer Mark im Jahr 2014 entfiel bereits die unmittelbare Grundversorgung des angesprochenen Bereichs, jedoch ist diese durch den Nahversorgungsbereich Puschkinstraße weiter sicher gestellt. Mit der 2. Änderung des FNP will die Stadt die Möglichkeit nutzen, ihre durch die Schließung entfallene mittelzentrale Funktion als Versorgungszentrum wiederzuerlangen und das EHK 2015 umzusetzen, um somit den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zu stärken und zu sichern.

Dem Hinweis der Bürger zu den immissionsschutzrechtlichen Bedenken wurde folgendes entgegnet. In der Begründung zur 2. Änderung des FNP ist bereits enthalten, dass im Rahmen des nachgelagerten B-Plan-Verfahrens immissionsschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen



werden müssen. Gemäß dem Ergebnis des LRA zu einer überschlägigen Berechnung der zukünftigen Schallimmissionen, wurde in die Begründung zur 2. Änderung des FNP aufgenommen, dass eine zukünftige Entwicklung des Standortes als Gewerbegebiet nur als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich ist.

Der Aussage zur Erreichbarkeit des Standortes an der Ziegelstr. mit dem ÖPNV und der Überversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Haushaltschemie an diesem Standort wurde folgendes entgegnet.

Mit der Schließung des SB-Warenhauses 2014 im Bereich der Schondorfer Mark fanden eine rückläufige regionale Kundenbindung und der Bedeutungsverlust des peripheren Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ statt. Die Stadt Eilenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Mittelzentrum ausgewiesen. Dieser Funktion kommt die Stadt Eilenburg seit der Schließung des SB-Warenhauses in 2014 als überregionaler Versorgungsstandort nicht mehr nach. Gemäß EHK soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion durch die Neuausweisung des Ergänzungsstandortes an der Ziegelstraße wiedererlangt werden und eine Funktionsverlagerung vom Rand der Stadt in eine städtebaulich eingebundene Lage stattfinden. Der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Eilenburg bedürfen vor allem eines Schutzes des innerstädtischen Zentrums, aber auch eine stärkere Konzentration von Einzelhandelsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Eilenburg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum. [...] Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums zu erhalten und weiter auszubauen. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Aus diesem Grund hält die Stadt an der Planung fest.

Die Aussage, dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind speziell Ziel 5.1.1. des RP/WS 2008. Der Aussage wurde folgendes entgegnet.

Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert: *„Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbare notwendige Maß beschränkt werden.“* In der Begründung dazu wurde ausgeführt: *„... Neuausweisungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, sofern innerhalb der Siedlungen keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei Flächenmanagementansätze ... auch Innenentwicklungspotenziale ...“.*

Die 2. Änderung des FNP und die damit verbundene Ausweisung der Teilplangebiete Sondergebiet „Handel“ Ziegelstraße sowie die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Schondorfer Mark“ werden diesem Ziel gerecht, da die im Geltungsbereich SO „Handel“ Ziegelstraße befindliche Industriebrache revitalisiert wird und die Fläche des ehemaligen Vollsortimenters weiter genutzt werden kann.

Desweiteren entspricht die Planung im Bereich des SO Ziegelstr. auch dem Zielen 2.2.1.7 des LEP 2013: *„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, [...], sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.“* Dieses Ziel wurde in der Begründung ergänzt.

Da es sich um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 handelt, wird parallel ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt

Dass es sich um eine Fläche des Außenbereichs handelt, wird von der Stadt nicht bestritten. Aus diesem Grund wird auch parallel das Verfahren zum Bebauungsplan „SO Handel Ziegelstr.“ durchgeführt. Die Stadt hält an der Planung fest.

Desweiteren erfolgt die Aussage, dass die Änderung des Flächennutzungsplans von "Grünfläche" in ein Sondergebiet voraussetzt, dass diese "unabdingbar" ist. Diese

Voraussetzung sei vorliegend jedoch nicht gegeben. Auf dem Grundstück "An der Schondorfer Mark 1" soll zeitnah wieder der Betrieb eines Lebensmittelvollsortimentermarktes bzw. eines SB-Warenhauses aufgenommen werden.

Am jetzigen Standort werden derzeit ein Bau- und Gartenmarkt und ein Einzelhandelsbetrieb (Apollo-Optik-Fachgeschäft) betrieben. Somit wäre der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums durch den Standort Schondorfer Mark erfüllt. Da es sich weder bei dem Standort „Schondorfer Mark“, noch bei dem Standort „Ziegelstr.“ um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, warum die Darstellung des Sondergebietes Handel im Bereich der Ziegelstraße erfolgen soll.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans verstößt somit gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Der Aussage wurde folgendes entgegnet.

Das von der Stadt in 06/2016 beschlossene Einzelhandelskonzept 2015, sieht den Ergänzungsstandort im Bereich der Ziegelstr. als Verbindungsglied zwischen Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost vor. Mit der nun vorliegenden Planung will die Stadt dieses Einzelhandelskonzept umsetzen. Da in den vergangenen Jahren eine Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentermarkts im Bereich der Schondorfer Mark nicht erkennbar war und die Stadt Eilenburg ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden muss, hat sich die Stadt für den im EHK 2015 ermittelten Ergänzungsstandort an der Ziegelstraße entschieden. Mit der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße als Ergänzungsstandort zu den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen, soll die Versorgungsstruktur in Eilenburg wieder aufgewertet werden. Dies wäre mit dem Standort an der Schondorfer Mark zukünftig nicht möglich. Mit der dargelegten Begründung kann die Stadt Eilenburg keinen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung erkennen. Aus diesem Grund hält die Stadt an der Planung fest.

Der Aussage, dass die Abwägung des FNP abwägungsfehlerhaft sei, da keine Abwägung erfolgte, wurde folgendes entgegnet. Das Verfahren zur Änderung des FNP wurde und wird gemäß der Normen des BauGB durchgeführt.

Der Vorwurf, dass eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wird zurück gewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2016 über die Aufstellung der Änderung des FNP informiert und gebeten bis zum 28.10.2016 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich zum Vorentwurf im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.11.2016 im Ratssaal der Stadt Eilenburg zu äußern.

Gemäß BauGB wurden die zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Ein Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat muss für die frühzeitige Beteiligung jedoch nicht gefasst werden. Die Beteiligung und Offenlage zum Entwurf fand in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 02.02.2017 statt. Die zur Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anmerkungen werden gemäß BauGB in einem Abwägungsprotokoll dargelegt und vom Stadtrat beschlossen. Dabei werden auch die nebenstehenden Hinweise und Anregungen in die Abwägung eingestellt. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Die Anmerkung, dass die "Wegplanung" einer bestehender Nutzungen einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung bedarf und im Regelfall voraus setzt, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt. Im Falle eines Einzelhandelsausschlusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.

Die Stadt Eilenburg hat im Juni 2016 das EHK 2015 beschlossen. In diesem wird dargestellt, dass es für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eilenburg notwendig ist, dass eine Zentralisierung des Einzelhandels in den innerstädtischen Bereichen erfolgen muss. Durch den Verlust des SB-Warenhauses 2014 hat die Stadt Eilenburg ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion verloren. Um diese Funktion wieder zu erlangen und um eine städtebauliche Integration des notwendigen Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen, soll

dieser im Bereich der Ziegelstr. als ergänzender Standort zwischen Eilenburg Mitte und Eilenburg Ost etabliert werden. Ein Beibehalten des SO Handel Standortes an der Schondorfer Mark würde der Zentralisierung des Einzelhandels entgegenstehen und damit die Einzelhandelsstruktur und die städtebaulichen Strukturen der Stadt schwächen und damit auch die Funktion als Mittelzentrum. Um dies zu vermeiden, soll mit der 2. Änderung des FNP an der Ziegelstraße ein geplantes SO Handel und im Bereich der Schondorfer Mark eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Mit dieser Änderung des FNP vollzieht die Stadt Eilenburg einen ersten Schritt zur Umsetzung des EHK 2015. Für den Standort Schondorfer Mark bleibt der Bestandsschutz erhalten. Die Stadt hält an der Planung fest. Eine Änderung erfolgte nicht.

Desweiteren erfolgte die Aussage, dass die geplante Darstellung einer "gewerblichen Baufläche" entweder abwägungsfehlerhaft oder städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist. Folgendes wurde der Aussage entgegnet.

Mit der Schließung des SB-Warenhauses 2014 im Bereich der Schondorfer Mark fanden eine rückläufige regionale Kundenbindung und der Bedeutungsverlust des peripheren Einzelhandelsstandortes „Schondorfer Mark“ statt. Die Stadt Eilenburg ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend des LEP 2013 nimmt sie die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Mittelzentren sollten als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden. Dieser Funktion kommt die Stadt Eilenburg seit der Schließung des SB-Warenhauses in 2014, teilweise nicht mehr nach. Gemäß EHK soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion durch die Neuausweisung des Ergänzungsstandortes an der Ziegelstraße wiedererlangt werden und eine Funktionsverlagerung vom peripheren Rand der Stadt in eine eingebundene stadtstrukturelle Lage stattfinden. Der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Eilenburg bedürfen vor allem des Schutzes des innerstädtischen Zentrums, aber auch einer stärkeren Konzentration von Einzelhandelsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Eilenburg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum. [...] Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums zu erhalten und weiter auszubauen.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und ergänzende Funktionen großflächiger Einzelhandelsbetriebe stadtstrukturell besser eingebunden werden. Ziel soll es sein die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Die städtebauliche Funktionsverlagerung des ehemaligen peripheren Einkaufszentrums an die Verbindungsachse von Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost bietet die Chance einer verbesserten stadtstrukturellen Einbindung wichtiger, bisher jedoch peripherer Versorgungsfunktionen. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig im neu auszuweisenden Ergänzungsstandort Ziegelstraße gebündelt werden. Das bisherige Sondergebiet „Schondorfer Mark“ entspricht in diesem Sinne nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Um der im EHK beschriebenen Konzentration des Einzelhandels im zentralen städtischen Bereich gerecht zu werden, wird in der 2. Änderung des FNP im Bereich der Ziegelstr. ein geplantes SO Handel und im Bereich der Schondorfer Mark eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wird ein erster Schritt zur notwendigen Umsetzung des EHK getan, damit die Stadt Eilenburg zukünftig wieder ihre mittelzentrale Funktion als Wirtschafts- und Versorgungszentrum vollumfänglich wahrnehmen kann. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Jegliche bauliche Änderung und auch jegliche Nutzungsänderung, die als "Vorhaben" im Sinne von § 29 BauGB zu qualifizieren ist, wäre nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans nicht mehr zulässig. Bereits eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes (z.B. zugunsten eines Sozialraumes oder zugunsten eines Lagers) hätte zur Konsequenz,

dass eine Baugenehmigung nicht mehr erteilt werden könnte, weil es sich hierbei um ein Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB handelt, bei der die Zulässigkeit des Betriebes insgesamt geprüft wird. Dem wurde folgendes entgegnet.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sondern um die der vorbereitenden Bauleitplanung. Durch die Änderung der Darstellung der Fläche in der 2. Änderung des FNP, im Bereich Schondorfer Mark, von SO Handel in gewerbliche Baufläche, kommt es zu keiner Änderung der bisher zulässigen Nutzung, welche im rechtskräftigen VEP festgesetzt wurde.

Da es bisher noch keinen neuen Bebauungsplan gibt, ist die Darstellung nur Spekulation.

Die Stadt will den großflächigen Einzelhandel vom Stadtrand (Schondorfer Mark) in eine innenstadtnahe Lage (Ziegelstr.) verschieben. Aus diesem Grund würden dann in einem neuen Bebauungsplan kein großflächiger Einzelhandel mehr festgesetzt werden.

Die Stadt hält an der Planung fest. Eine Änderung erfolgte nicht.

Diesen erheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte stehen keine gewichtigen städtebaulichen Belange entgegen. Die Beschränkung dient nicht dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereiches. Vielmehr dient die Beschränkung lediglich dazu, einen parallelen Standort baurechtlich begründen zu können, der selbst jedoch nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches ist, sondern lediglich als "Ergänzungsstandort" qualifiziert wird. Die Rechtfertigung eines "Ergänzungsstandortes" fehlt jedoch in einer städtebaulich nicht integrierten Lage, wenn die erwünschte Funktion (Betrieb eines Lebensmittelvollsortimentermarktes in dem Mittelzentrum bzw. Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes) durch andere Betriebe, die in einer städtebaulich vergleichbaren Lage liegen, gewährleistet ist. Genau diese Konstellation ist vorliegend jedoch gegeben. Dem wurde folgendes entgegnet.

Bei dem Ergänzungsstandort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, da sich der Standort direkt zwischen Eilenburg Mitte und Eilenburg Ost befindet und somit das Verbindungsglied zwischen diese beiden Stadtteilen darstellt. Der Einwand, dass sich die Flächen der Schondorfer Mark in einer vergleichbaren Lage befinden, wird von der Stadt zurück gewiesen, da sich die Flächen des Bereichs der Schondorfer Mark am südöstlichen Rand des Stadtgebietes befinden, ohne prägnante städtebauliche Bedeutung.

Damit die Stadt ihre Versorgungsfunktion als Mittelzentrum wahrnehmen kann, hat sich die Stadt für den Standort an der Ziegelstr. entschieden. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

## 7 Hinweise

### Altlasten:

Im Bereich des SO Handel Ziegelstraße befindet sich die Altlastenverdachtsfläche der „Eilenburger Chemiewerk GmbH“ (Altlastenkennziffer AKZ: 74200226). Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist durch eine gutachterliche Einschätzung zu klären, ob aufgrund des Umfangs der Baumaßnahme mit einer altlastbedingten Schutzgutgefährdung zu rechnen ist.

### Abwasser

SO Handel Ziegelstraße:

Das Gebiet muss mittels einer Druckleitung entsorgt werden. Das Sondergebiet Handel in der Ziegelstraße kann an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss soll im Bereich des Kanalnetzes im Trennsystem im Industrie- und Gewerbegebiet „Kunststoffcenter am ECW-Wasserturm“ erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungsnetz der zentralen Kläranlage in Hainichen zugeführt. Genaue Festlegungen hinsichtlich der Einleitbedingungen werden in der Einleitgenehmigung getroffen.

Grüner Fink:

Der östliche Teil des Plangebietes kann über das im Schießstandweg vorhandene Schmutzwassernetz abwassertechnisch entsorgt werden. Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben. Die Erschließung der im westlichen Bereich gelegenen Grundstücke muss dauerhaft dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen mit nachfolgender Verrieselung erfolgen. Auf den Grundstücken Am Grünen Fink Nr. 2, 3, 6, 7, 9, 18, 20, 24, 25 sowie 28 wird die Abwasserentsorgung bereits mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen vorgenommen.

#### Schondorfer Mark:

Die gewerbliche Baufläche „Schondorfer Mark“ ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage in Hainichen zugeführt. Abstimmungen mit dem zuständigen Entsorger bezüglich der Abwasserbeseitigung sind notwendig.

#### Fernwasserversorgung

In den Gebieten "Schondorfer Mark" und "Am Grünen Fink" befinden sich Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH. Es handelt sich dabei um eine Entleerungsleitung ON 800 B und um ein Fernmeldekabel. Im Bereich von Rohrleitung und Kabel ist ein Schutzstreifen freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens gelten Nutzungsbeschränkungen.

#### Hochwasserschutz

In Vorbehaltsgebieten des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Bereich des geplanten „SO Ziegelstraße“ sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören (vgl. dazu auch "Hochwasserschutzfibel" des BMVBS zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten).

#### Hochwasserschutzdeich

Gemäß Sächsischem Wassergesetz sind innerhalb von Hochwasserschutzdeichen jegliches Errichten von baulichen Anlagen und Einfriedungen, das Verlegen von Leitungen und das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern untersagt.

#### natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem Radonkonzentrationen in der Bodenluft von wahrscheinlich kaum bis erhöht wartet werden. Es ist jedoch auch bei Erwartungswerten mit wahrscheinlich kaum erhöhten erwartet Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen

zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Büro Knoblich

Zschemplin, den 27.03.2017

## 8 Quellen

### Rechtsgrundlage

Folgende gesetzliche Grundlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung liegen der Teiländerung des Flächennutzungsplans zugrunde:

**BAUGB (2015):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

**BAUNVO (2013):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

**BImSchG (2016):** Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.

**BBodSCHG (2015):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**BNATSCHG (2016):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

**PLANZV 90 (2011):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

**ROG (2015):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**SÄCHSABG (2013):** Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306) zuletzt geändert durch Art. 7 des G vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451, 469).

**ROG (2015):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**SÄCHSLPLG (2014):** Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234) geändert worden ist.

### Planungen

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staats-

ministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 25.07.2008.

**1. ÄNDERUNG FNP STADT EILENBURG (2009): 1. ÄNDERUNG DES** Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2009.

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 5 „EINKAUFSZENTRUM SCHONDORFER MARK“ (1992):** Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „SONDERGEBIET HANDEL ZIEGELSTRASSE“ (2016):** Entwurf des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg, erarbeitet von IBS GmbH Eilenburg, 10.05.2016.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „WOHNGBIET AM GRÜNEN FINK“ (2016):** Entwurf des Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Eilenburg, erarbeitet von IBS GmbH Eilenburg, 2016.

**SEKO Stadt Eilenburg (2014):** städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Eilenburg, erarbeitet von der STEG, Stadtentwicklung GmbH.

**Schwarmstädte (2015):** Eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wandlungsmuster in Deutschland, erstellt durch die empirica ag, Forschung und Beratung AG, Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, Berlin, 17. April 2015.

**Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft (2007):** Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Heft 123, Forschungen.

**statistische Daten der Stadt Eilenburg (2015):** Daten des Statistischen Landesamtes Sachsens und Erhebungen der Stadt Eilenburg.