

Anlage

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Landratsamt Landkreis Nordsachsen
- Landesdirektion Sachsen
- Regionale Planungsverband Westsachsen
- Landesamt für Landwirtschaft Umwelt und Geologie
- Landestalsperrenverwaltung
- Landesamtes für Straßenbau und Verkehr
- AZV „Mittlere Mulde

Folgende Hinweise wurden gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

1.1 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 erfolgten 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.

1.2 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.

Die **Landesdirektion Sachsen** hat die Berücksichtigung des Ziels Z 2.2.1.7 in der Begründung gefordert. Das Ziel Z 2.2.1.7 „Ziel 2.2.1.7 LEP berechtigt

Siedlungsentwicklungen, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe hinausgehen, vorausgesetzt sie entsprechen im Umfang und Inhalt der mittelzentralen Funktion der Stadt Eilenburg.“, wurde in die Begründung übernommen.

Des Weiteren wurde gefordert die Aussage aus dem EHK 2015 zur Nachnutzung der Schondorfer Mark als SO Handel in die Begründung auf zu nehmen. Dieser Forderung wurde entsprochen und die geforderte Passage aus dem EHK 2015 in die Begründung unter dem Punkt 2.1 der Begründung übernommen.

So wurde auch der Hinweis, dass der direkte funktionale Zusammenhang von dem Sondergebiet Ziegelstraße und der zukünftigen Gewerbefläche Schondorfer Mark darin besteht, dass nach Wirksamwerden der 2. Änderung des FNP ein B-Plan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden muss, in die BBegründung unter Punkt 1.2 redaktionell ergänzt.

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 überschlüssigen 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.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse nach § 4a Abs. 3 BauGB

Gemäß der Stellungnahme Landratsamtes Nordsachsen vom 21.04.2017, begrüßt das SG Naturschutz die Anpassung des Geltungsbereichs des SO Handel Ziegelstr. an die Grenzen des parallel geführten Bebauungsplans.

Mit der Anpassung und Verkürzung des Geltungsbereiches, wurde den naturschutzfachlichen Zielstellungen der Stellungnahme vom 24.01.2017 zum Teil entsprochen. Desweiteren wurde in der Stellungnahme ausgeführt, dass wenn aus Sicht der Kommune der dargestellte Flächenumgriff notwendig und erforderlich ist, ist diesem Ansinnen aus naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegenzusetzen.

Weiterhin wurde in der Stellungnahme klargestellt, dass die Ausführungen zur Neuabgrenzung des LSG einen Fachvorschlag darstellte, der ohne Berücksichtigung des B-Planverfahrens erfolgte. Die zukünftige Grenze des LSG wird sich an der Grenze des B-Planes „SO Handel Ziegelstraße“ orientieren.

2 Begründung der Planungsvariante

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 Einzelhandelskonzepts (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.