Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 049/FB4/2017/1

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.05.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	12.06.2017	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Erneute Offenlage des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Kospaer Landstraße/Bergstraße"

<u>Beschlussvorschlag:</u>

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße" vom 19.05.2017 (Anlage 1) einschließlich Begründung (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen.

2. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

3. Gemäß § 4a Absatz 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planunterlagen abgegeben werden.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Bisheriges Verfahren
Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße" lag im Zeitraum vom 02.01. bis 02.02. 2017 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen resultieren folgende **Überarbeitungen** der Planunterlagen:
1. Von Seiten des Landratsamtes Nordsachsen wurde die Prüfung empfohlen, ob für die Gewerbeflächen und die Sondergebietsfläche Handel nicht eine Differenzierung der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen sinnvoll sei.
Außerdem wurde von Seiten des Aldi-Eigentümers ebenfalls um eine Überprüfung der für das Plangebiet geltenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen gebeten. Aufgrund der relativ hohen Vorbelastung des vorhandenen Aldi-Marktes Straße der Jugend wären zu hohe Einschränkungen für den neuen Aldi-Standort zu erwarten, die den Betrieb in der geplanten Form nicht ermöglichen würden.
Stellungnahme der Verwaltung:
Im B-Plan sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die Gliederung des B-Plan-Gebiets hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zukünftig anzusiedelnden Betriebe und der Handelseinrichtung wird zum Schutz angrenzender Wohn- und Mischbauflächen vorgenommen. Das bedeutet, dass jeder Betrieb zur Vermeidung störender Geräusche entsprechende Maßnahmen zu ergreifen hat.
Zur Prüfung der o.g. Anforderungen an die schallschutzrechtliche Situation im Rahmen des B-Plans wurde, wie im Rahmen der Aufstellung der Planung bereits erfolgt, erneut das Ingenieurbüro Dr. Kiebs und Partner beauftragt. Das Problem wurde wie folgt betrachtet.
Unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi Markt Straße der Jugend" parallel aufgehoben und mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten" die planungsrechtliche Situation für ein Mischgebiet geschaffen wird, kann die von diesem Standort ausgehende Vorbelastung in Abstimmung mit dem Eigentümer um 2 dB (A) reduziert werden.
Die als **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** dargestellte Gewerbefläche (Zufahrtsstraße zu den rückwärtigen Gewerbeflächen), die tatsächlich nur als Straße genutzt wird, würde in der immissionsschutzrechtlichen Bilanz unberechtigt negativ zu Buche schlagen. Aus diesem Grund müsste diese Fläche in logischer Konsequenz auch als Straßenfläche festgesetzt werden.
Unter o.g. Gesichtspunkten können die Geräuschkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen dann maßvoll erhöht werden.
→ Aus o.g. Gründen sind bei der Überarbeitung der Planunterlagen die bisher festgesetzten **flächenbezogenen Schallleistungspegel** sowie die Darstellung des bisher festgesetzten **Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als Straßenfläche** in der Planzeichnung entsprechend zu ändern.

2. Von Seiten der Landesdirektion wurden Hinweise zur **korrekten Formulierung von textlichen Festsetzungen** (TF 1.1.1.3) gegeben, die entsprechend zu ändern sind.
Außerdem wurde auch für das **Mischgebiet** der **Ausschluss von Einzelhandel** (TF 1.1.1.2), falls es sich nicht um Werksverkauf bzw. den „Eilenburger Laden" handelt, festgesetzt.

3. Einige Passagen der **Begründung** werden entsprechend den o.g. Änderungen sowie um Hinweise aus weiteren Stellungnahmen redaktionell überarbeitet.

In der Sitzung des Bauausschusses wurden nachfolgend genannte Änderungen bereits erörtert und im Nachgang entsprechend in der Planzeichnung eingetragen:
- Darstellung eines Wendehammers für ein dreiachsiges Müllfahrzeug am Ende der öffentlichen Straße

- Festsetzung des Pflanzstreifens westlich der Straße als öffentliche Grünfläche.

Weiteres Verfahren
Aufgrund der o.g. Änderungen des B-Plan-Entwurfs ist dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen, eine erneute Behördenbeteiligung ist erforderlich. Nach § 4 Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, Dauer der Offenlage und Frist zur Einholung der Stellungnahme angemessen zu verkürzen. Außerdem kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des B-Plan-Entwurfs abgegeben werden können. Von beiden Regelungen soll im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht werden.

Geplante Terminkette:

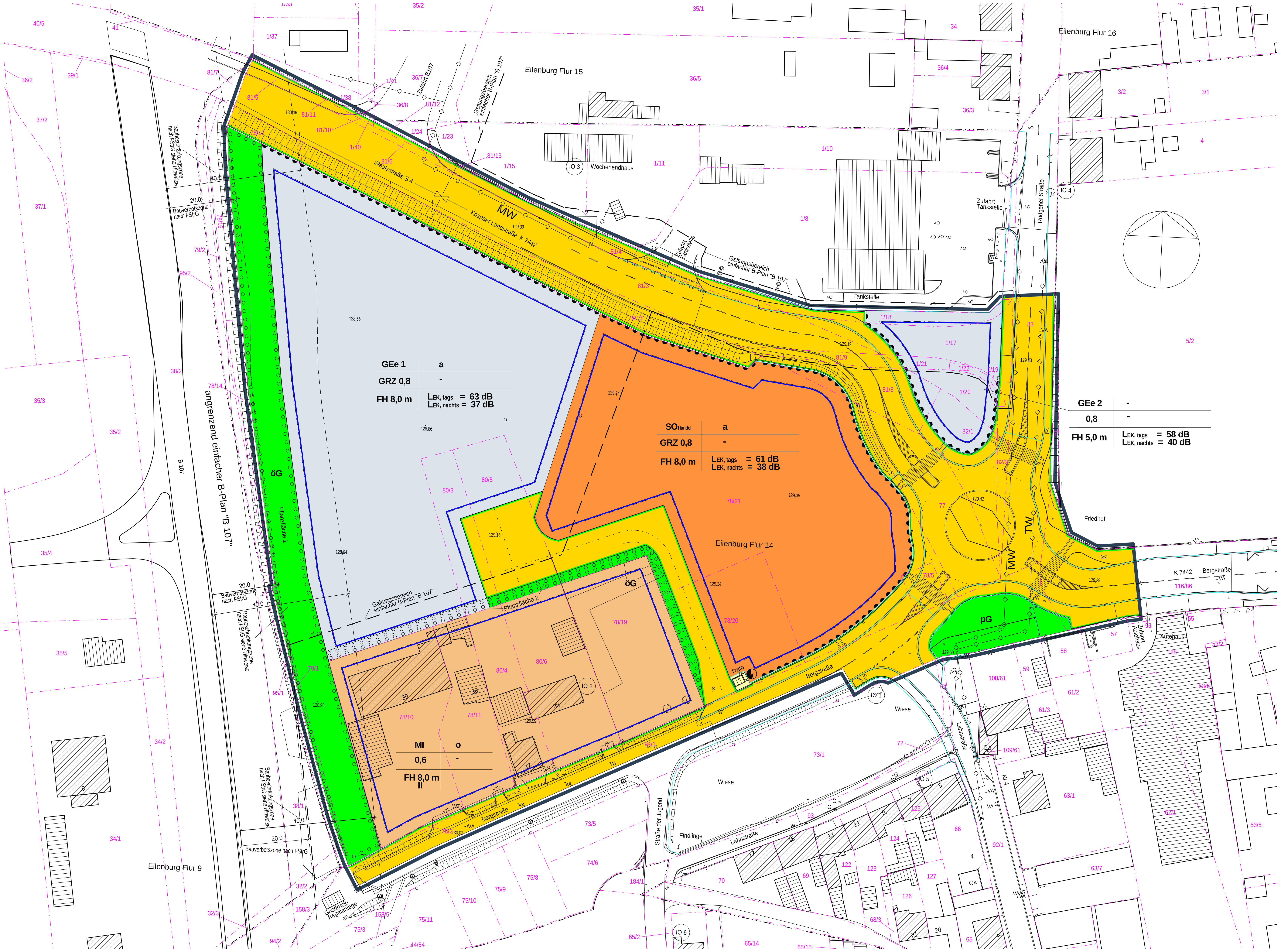
- 12.06.2017	Beschluss zur erneuten Offenlage des geänderten B-Plan-Entwurfs
- 23.06.2017	Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt
- 03.07. bis 17.07.2017	Erneute Offenlage des geänderten B-Plan-Entwurfs
- 11.09.2017	Vorberatung der Abwägung und Satzungsbeschluss im Bauausschuss
- 09.10.2016	Abwägung und Satzungsbeschluss

<u>Anlage zur Begründung zur DS:</u>
- Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 24.04.2017

Die komplette Schalltechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung zum B-Plan und kann im Rathaus, Zimmer 205, eingesehen werden bzw. liegt zur Stadtratssitzung zur Einsichtnahme aus.

Gremium	Abstimmungsergebnis

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	-
Gebäudehöhe Zahl der Vollgeschosse	max. Emissionskontingent tags max. Emissionskontingent nachts

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- **GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO
- **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- **SO Handel** Sondergebiet Handel nach § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- **GRZ 0,8** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- **II** Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO (hier max. zwei Vollgeschosse)
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- **FH** Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über dem tiefsten Punkt der Oberkante der im Bereich des jeweiligen Grundstückes angrenzenden Straßenverkehrsfläche

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- **öG/pG** öffentliche/private Grünflächen

Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Pflanzfestsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- LEK, tags max. zulässiges Emissionskontingent am Tag nach DIN 45691
- LEK, nachts max. zulässiges Emissionskontingent in der Nacht nach DIN 45691
- IO 1 Immissionsorte

PLANUNTERLAGE

- vorhandene Bebauung (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
- Straßenbegrenzung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze nach Kataster
- geplante Flurstücksgrenze nach Straßenvermessung
- 78/12 Flurstücksnummer
- Böschung
- 129,34 Geländehöhenpunkt
- Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (TW = Trinkwasser, MW = Mischwasser, Elt = Elektrokabel)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach § 8 BauNVO.

Das GEe wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Gewerbefläche mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 i.V.m. § 1 Absatz 4 BauNVO festgesetzt.
In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente am Tage und in der Nacht nicht überschreiten.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Müllverbrennungsanlagen
- Bordellbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile.

1.1.1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach § 6 BauNVO.
Im Mischgebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandel, sobald er nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem produzierenden Handwerk steht und nicht dem Eilenburger Nachbarschaftsladen zuzuordnen ist, unzulässig.

1.1.1.3 Sondergebiet Handel (§ 11 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO)

Im Sondergebiet Handel ist ein Lebensmitteldiscounter inklusive Konzessionäre im Bäcker- und Fleischerhandwerk mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:
- Grundflächenzahl GRZ
- Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird im GEe 1 und MI mit 8,0 m, im GEe 2 mit 5,0 m sowie die Oberkante von einzelstehenden Werbeanlagen mit 8 m über dem tiefsten Punkt der Oberkante der im Bereich des jeweiligen Grundstückes angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zulässig.

1.4 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Beim Anschluss an das Mischwassernetz in der Bergstraße darf die einzuleitende Mischwassermenge insgesamt 10 l/s nicht überschreiten.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

1.6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Pflanzfläche 1 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für den Ausgleich des Verlustes an Lebensstätten für wildlebende Tierarten sowie für die Beseitigung besonders geschützter Lebensräume durch den Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Streuobstwiese, Pflanzfläche 1
Es werden 40 Bäume in 4 Gruppen von je 10 Bäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gepflanzt. Zwischen den Gruppen sind drei Lücken auf 12,5 m Länge zu belassen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Apfel (in Sorten)
Birnen (in Sorten)
Süßkirsche (in Sorten)
Pflaumen und Renekloden (in Sorten)
Walnuss (in Sorten)

Auf der Fläche von insgesamt etwa 2.326 m² ist ein Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist maximal 2 x jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt dabei frühestens Mitte Juli des jeweiligen Jahres. Das Schnittgut ist von der Fläche zu beräumen. Alternativ ist eine Be-weidung der Fläche möglich.
Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese abzuschließen.

Pflanzfläche 2
Für die mit den Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichnete Fläche (Pflanzfläche 2) gelten soweit nicht genau beschrieben die Pflanzlisten 1 und 2 (Anlage zur Begründung) als Empfehlung.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-16 cm, zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

1.6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Artenschutzmaßnahmen
Auf der Pflanzfläche 1 sind 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter entlang der Hecke und der Baumreihe aufzustellen.

1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkun-gen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
Teilfläche GEe 1	63	37
Teilfläche GEe 2	58	40
Teilfläche SOHandel	61	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Für folgende Immissionsorte gelten im Nachtzeitraum um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort	Zusatzkontingent in dB
IO 1 Wohnhaus südlich der Bergstraße	8
IO 2 Wohnhaus Bergstraße 36	8
IO 5 Wohnhaus Lahnstraße 5	8
IO 6 Wohnhaus Straße der Jugend 1	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus\,j}$ zu ersetzen ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBauO)

2.1 Gestalterische Anforderungen an die Gebäude
Die auf Grund der abweichenden Bauweise zulässigen Baukörper mit einer Länge > 50 m sind durch Vor- und Rücksprünge von mind. 0,5 m zu gliedern, dass das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz/Archäologie
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Bautätigkeit sind im gesamten Plangebiet archäologische Grabungen erforderlich, welche mind. 4 Wochen vor Beginn beim Landesamt für Archäologie Dresden anzuzeigen sind.

Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3.2 Bauverbots- und Beschränkungszonen

Entlang der Bundesstraße B 107 bestehen gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) eine 20 m tiefe Bauverbotszone und eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG). Bauliche Anlagen in der Baubeschränkungszone sind mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Leipzig abzustimmen.

Verfahrensvermerke der 1. Änderung

1. Der Stadtrat hat am 05.12.2016 mit Beschluss - Nr. 107/2016 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 einschließlich textlicher Festsetzungen vom 08.11.2016
- Begründung vom 08.11.2016 haben in der Zeit vom 02.01. bis 02.02.2017 während der Dienstzeiten:
- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können.
Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2016 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat am .... mit Beschluss - Nr. .... den überarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

5. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 einschließlich textlicher Festsetzungen vom ....
- Begründung vom .... haben in der Zeit vom .... bis .... während der Dienstzeiten:
- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. ...... vom .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können.
Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... erneut aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

7. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom .... mitgeteilt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.

Eilenburg, ...

Leiter des Vermessungsamtes Landratsamt Nordsachsen Siegel

9. Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am .... mit Beschl-Nr. .... als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

10. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

11. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am .... im Amtsblatt-Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. .... am .... in Kraft getreten.

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister Siegel

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146 ff.) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

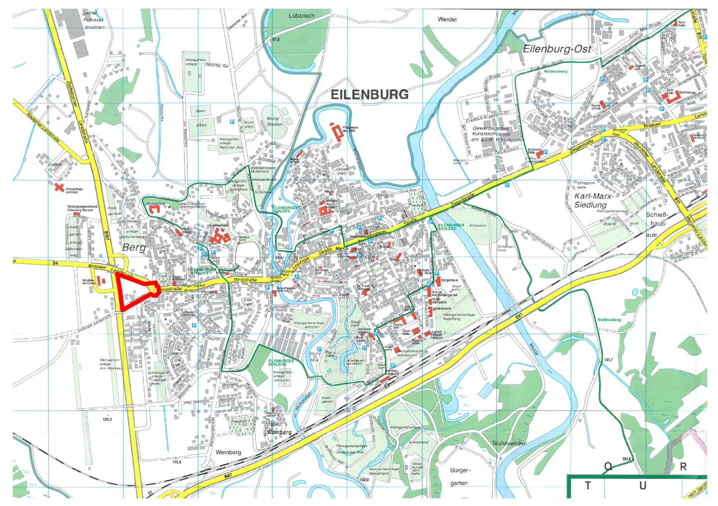
Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Kartengrundlage für den B-Plan ist der Teilungsentwurf des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Roland Meyer, Taucha, letzte Bearbeitung vom 29.09.2016; Lagebezug UTM
Höhenbezug: HN 76 aus der Entwurfsvermessung des Ingenieurbüros für Vermessung und Wertermittlung Dipl.-Ing. (FH) Uwe Hofmann, Eilenburg vom 25.05.2005

Übersichtsplan



10 m 50 m

Große Kreisstadt Eilenburg

Eilenburg

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32
"Kospaer Landstraße/Bergstraße"

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
Pehritzsch Mühlweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 info@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Objekt:					
Objekt-Nr.:	014/16 BP				
Planbezeichnung:	Entwurf				
Maßstab:	1 : 500	Datum:	19.05.2017	BearbeiterIn:	Frau Sawatzki
Planer		Zul.-Nr.:	54905	Zeich.-Nr.:	01

Anlage zur Drucksache Nr. 049/FB4/2017

1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße"

Begründung (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung
2.2 Flächennutzungsplan

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung

4. Verkehrstechnische Erschließung

5. Immissionsschutz

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7. Versorgung mit Elektroenergie

8. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen

0. Präambel

Der seit 09.05.2014 rechtskräftige Bebauungsplan vom 12.03.2014 wird das erste Mal geändert.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt die durch den Stadtrat am 07.04.2014 gebilligte Begründung nur in den nachfolgend angeführten Punkten. Eine Neufassung der Begründung in Form der Gesamtfortschreibung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans

ALDI plant die Verlagerung des Marktes von der Straße der Jugend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße" und außerdem eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m². Aus diesem Grund muss für einen Teilbereich des bisher festgesetzten Gewerbegebiets eine Sondergebietsnutzung Handel festgesetzt werden.
Weiterhin sind im Bereich der neuen BMW-Ausstellungsfläche nach der Realisierung des Kreisverkehrs (Zufahrt, Erweiterung des Baufeldes) Anpassungen erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen
2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP Sachsen 2013)
(Neufassung des Punktes 4.2 der Begründung vom 12.03.2016/08.04.2016)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) vom 12.07.13 bildet das landesplanerische Gesamtkonzept des Freistaates Sachsen für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume.
Mit der Einstufung als **Mittelzentrum mit der Funktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes** leitet sich für Eilenburg die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.1.1 legt der Landesentwicklungsplan fest, dass
„... räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur ... Erhaltung, Erweiterung, Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen."

Die Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen erfordert, dass die einzelnen Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potential durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gilt es, die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Es ist äußerst wichtig, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um zum einen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken, zum anderen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb der Regionen untereinander zu fördern. Dabei sind auch die lokalen Vorteile von Ober- und Mittelzentren zu berücksichtigen.

Im Grundsatz G 2.3.1.2 wird weiterhin ausgeführt, dass *„ ... in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.* "In der Begründung dazu heißt es weiterhin:

„Das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten..."
Die vorgenannten regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha in sehr verkehrsgünstiger Lage sind Beeinträchtigungen aus raumordnerischer Sicht nicht zu erwarten.

Gemäß LEP Sachsen 2013 Ziel 2.1.3.7 ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend Ziel 2.3.2.1 LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg damit berechtigt, großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO anzusiedeln, zu erweitern oder wesentlich zu verändern. Den Zielen 2.3.2.3 (Integrationsgebot), 2.3.2.4 (Kongruenzgebot) sowie 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP 2013 wird entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

(Ersatz des Punktes 4.4 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dieser entsprechend berichtigt.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

(Neufassung von Punkt 6.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Der südwestliche Teil des Plangebietes, in dem sich drei Wohnhäuser und daran anschließend zwei Gebäude mit Gewerbenutzung befinden, wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll das gemischt genutzte Bestandsgebiet und dessen weitere Entwicklung gesichert werden.
Innerhalb des Mischgebiets wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Es soll lediglich Einzelhandel im unmittelbaren Zusammenhang mit dem produzierenden Handwerk bzw. der sogenannte Eilenburger Nachbarschaftsladen zulässig sein.

Für den westlichen Teil der Fläche im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Verbindung mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurde das Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt.
Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Berücksichtigung des Belanges der Wirtschaft nach Gewerbeausübung, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.
Auch innerhalb der Gewerbefläche wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sollen aus städtebaulichen Gründen zulässig sein, da hier keine Zentrenrelevanz besteht.

Das im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Sondergebiet Handel soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung des Aldi-Marktes vom Standort Straße der Jugend festlegen. Die Verkaufsfläche soll auf max. 1.000 m² erweitert werden.

Die städtebauliche Rechtfertigung der Verlagerung wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015) vom 20.05.2016 (Autor: BBE Handelsberatung GmbH) berücksichtigt.
Das EHK wurde am 06.06.2016 (Beschluss Nr. 42/2016) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.
Im Einzelhandelsgefüge der Stadt Eilenburg handelt es sich beim vorhandenen ALDI-Standort um eine Nahversorgungslage, die momentan mit dem Lebensmitteldiscounter in Standortagglomeration mit einem Getränkemarkt besetzt ist. Beide Handelseinrichtungen haben eine Verkaufsfläche von 1.150 m². Bei der Erarbeitung des Konzeptes wurde bereits die Verlagerung des Aldi-Standortes sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² berücksichtigt. Die Funktion der Nahversorgungslage kann auf den benachbarten Planstandort übertragen werden und unterstützt die Sicherung der mittelfristigen Nahversorgung für den Stadtteil Eilenburg-Berg.

Entsprechend EHK ist von folgenden Folgewirkungen auszugehen:
„- Die Funktionsteilung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße als sich ergänzende Betriebsform mit differenzierter Zielgruppenorientierung bleibt bestehen.
- Die Standortverlagerung auf die Nordseite der Bergstraße erschließt die räumlichen Nahversorgungsfunktionen für die nördlichen Wohngebiete im Stadtteil Eilenburg-Berg sogar besser. Mit einem fußläufigen Nahversorgungsumfeld von bis zu 600 m werden zukünftig auch die Wohnanlagen Am Lehmberg angesprochen.
- Ausdruck findet dies auch in der Einwohnerzahl im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld. In einem Radius von 600 m … leben 1.640 Einwohner, dabei nimmt die Überschneidung mit jenem Umfeld des Nahversorgungszentrums Grenzstraße leicht ab. Die ergänzende Funktion der Nahversorgung kommt stärker zur Geltung.
- Die Größendimensionierung des Planvorhabens ordnet sich mit 1.000 m² in aktuelle marktfähige Flächenkonzeptionen von Lebensmitteldiscountern ein. Dabei führen die Konzepte mit größeren Verkaufsflächen nicht zu einer grundlegenden Änderung der Sortimentskonzeption.
- Die Flächenerweiterung auf 1.000 m² fügt sich zugleich in die Angebotsstrukturen durch Supermärkte und Discounter in der Stadt Eilenburg ein, ohne eine dominante Wettbewerbswirkung zu entfalten. …
- Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der drei Stadtteile zeigt sich eine ausgeglichene Versorgungssituation für den Stadtteil Berg. Für den Stadtteil Berg (zuzüglich der peripheren Ortsteile) stehen zukünftig ca. 2.840 m² Verkaufsfläche an Nahversorgungsanbietern zur Verfügung, für den Stadtteil Mitte ergibt sich eine Dimensionierung von ca. 2.200 m² und für den Stadtteil Ost von ca. 2.500 m²….
- Zugleich fügt sich die genannte Flächenerweiterung des Vorhabens in die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für Nahversorgungslagen ein, die eine Abstimmung der Verkaufsflächendimensionierung auf das jeweils eigenständige Nahversorgungspotenzial vorsehen.

Eine darüber hinausgehende Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Bergstraße bedarf des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit mit vorrangiger Ausrichtung auf eigenständige, ergänzende Versorgungsfunktionen.
Die Verlagerung der Nahversorgungslage von der Straße der Jugend zur Bergstraße ist mit einer vollumfänglichen Funktionsübernahme des Planstandortes im Sinne des EHK verbunden. Dies bedeutet allerdings im Umkehrschluss, dass der aktuelle Standort zukünftig kein Bestandteil der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortsstruktur der Stadt Eilenburg ist. Folglich ist die Nachnutzung des aktuellen Standortes Straße der Jugend für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen."

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans soll der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt" Straße der Jugend aufgehoben und ein Bebauungsplan zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufgestellt werden. Es erfolgte parallel die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten".

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(Neufassung des Punktes 6.2 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine weitere, dem gemischten Bestand entsprechende Entwicklung zuzulassen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (8 bzw. 5 m) begrenzt. Die festgelegte Höhe orientiert sich dabei am umgebenden baulichen Bestand. Um das städtebauliche Einfügen in den umgebenden Bestand zu sichern, ist die zu erwartende, entsprechend den eingeräumten Möglichkeiten sehr hohe Bebauungsdichte mit in Betracht zu ziehen. Die Orientierung erfolgt daher nicht an den höchsten Gebäuden der umgebenden Bebauung (Straße der Jugend, Rödgener Straße), sondern an deren mittleren Gebäudehöhe. Als Bezugshöhesoll jeweils die angrenzende Straßenverkehrsfläche (vorhandene oder geplante) und dabei der tiefste angrenzende Punkt maßgebend sein.

4. Verkehrstechnische Erschließung

(Neufassung des Punktes 7.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Bergstraße. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Kospaer Landstraße aus wurde vom zuständigen Baulastträger aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.
Im Bereich des GEe 2 wurde ebenfalls aus verkehrstechnischen Gründen ein Zufahrtsbereich festgelegt. Im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs wurde dieser entsprechend angelegt.
Die verkehrs- und medientechnische Erschließung der westlich gelegenen Gewerbefläche erfolgt über eine öffentliche Straße. Zunächst erfolgt die Realisierung der Straße. In Abhängigkeit der Vermarktung der Gewerbefläche wird der Wendehammer angelegt.
Da nun eine öffentliche Straße vorgesehen ist, wird der angrenzende Pflanzstreifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Immissionsschutz

(Neufassung des Punktes 8 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Um immissionsschutzrechtliche Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Bebauungsplangebiet und der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie die

Unverträglichkeit zwischen den Flächen im Plangebiet selbst zu vermeiden, werden für die Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt.
Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.
Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb bzw. Verkaufseinrichtung Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.
Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das Plangebiet wurde in drei Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten umgebenden Bebauung (allgemeine Wohnnutzung, Mischgebietsnutzung) Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.
Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben oder Anlagen auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus\ j}$ zu ersetzen ist.

Für einzelne benannte Immissionsorte kann der aus dem Emissionskontingent abgeleitete zulässige Immissionspegel um den Wert des festgesetzten Zusatzkontingentes erhöht werden. Das bedeutet, dass in bestimmte Richtungen eine höhere Schallabstrahlung möglich ist.

Die vor der erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs festgesetzten Werte beruhten auf der Schalltechnischen Untersuchung - Geräuschkontingentierung des Büros Dr. Kiebs & Partner vom 28.08.2013.
Im Nachgang wurden diese nochmals überprüft, um gegebenenfalls eine Differenzierung der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die Gewerbeflächen und die Sondergebietsfläche Handel zu erreichen.
Unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi Markt Straße der Jugend" parallel aufgehoben und mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten" die planungsrechtliche Situation für ein Mischgebiet geschaffen wird, wurde die von diesem Standort ausgehende Vorbelastung in Abstimmung mit dem Eigentümer reduziert.
Somit können die Geräuschkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen differenziert festgesetzt werden.

6. Versorgung mit Elektroenergie

(Neufassung des Punktes 7.2.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine Ortsnetzerweiterung der Stadtwerke Eilenburg GmbH. Dafür wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Trafostation errichtet, die auch umgebende Bereiche mit versorgt.
Die Versorgung mit Gas ist bei Bedarf ebenfalls möglich.

7. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen

Verfahren
Der Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße" wurde am 09.05.2014 rechtskräftig. Der B-Plan wurde als B-Plan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. l Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

8. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße" vom 24.04.2017

Eilenburg, 19.05.2016

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung

Anlage zur Begründung zur Drucksache Nr. 049/FB4/2017/1

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ vom 24.04.2017

5. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1. Festsetzungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Grenzen der Teilflächen festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche GEe 1	63	37
Teilfläche GEe 2	58	40
Teilfläche SO_{Handel}	61	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Für folgende Immissionsorte gelten im Nachtzeitraum um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsort		**Zusatzkontingent nachts**
IO 1	Wohnhaus südlich der Bergstraße	8
IO 2	Wohnhaus Bergstraße 36	8
IO 5	Wohnhaus Lahnstraße 5	8
IO 6	Wohnhaus Straße der Jugend 1	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus\,j}$ zu ersetzen ist.

5.2. Begründung

In der Begründung zum Bebauungsplan könnten folgende Ausführungen beigefügt werden:

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.
Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.
Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dabei wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten Umgebung Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.
Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben oder Anlagen auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.