

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 025/FB4/2018/2



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.03.2018	nicht öffentlich
Stadtausschuss	19.03.2018	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	09.04.2018	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Billigung und Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ wird entsprechend Anlage 1 geändert.
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ vom 26.02.2018 (Anlage 1) einschließlich Begründung vom 20.03.2018 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und dass nur zu den geänderten Teilen der Planunterlagen Stellungnahmen abgegeben werden können.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Zum bisherigen Verfahren**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (B-Plan) vom 25.04.2016 fand im Zeitraum vom 18.06. bis 18.07.2016 statt.

Von August 2016 bis Januar 2018 erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erstellung einer Schallimmissionsprognose und die Prüfung raumordnerischer Belange. Auf der Basis des dazu erstellten Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel (SOH) am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018 stellte die Landesdirektion Sachsen mit Schreiben vom 29.01.2018 abschließend fest, dass ein ROV nicht erforderlich ist.

Im Ergebnis der Prüfung der während der o.g. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlage zur Begründung zur Drucksache) und weiteren aktuellen Überlegungen werden folgende Hauptänderungen in den Planunterlagen vorgenommen:

1. Überarbeitung der Planzeichnung:**Planzeichnung:**

→ Änderung des Geltungsbereichs (Zufahrtsbereich zur Hochwasserschutzanlage jetzt außerhalb des B-Plans, Einbeziehung eines Teilbereichs der Ziegelstraße aufgrund des Kreisverkehrs als verkehrstechnische Erschließung), damit geringfügige Überlagerung mit Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“

→ Teilung des Baufeldes für das Sondergebiet Handel in zwei getrennte Baufelder (Sondergebiete Handel 1 und 2)

→ Änderung der Darstellung des südlichen Bereichs des SOH als Private Grünfläche, Festsetzung der Zulässigkeit eines Regenrückhaltebeckens

→ Darstellung der Sektoren für die Emissionskontingentierung auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose

Textliche Festsetzungen:

→ Konkretisierung der textlichen Festsetzung Punkt 1.1.1:

- Im SOH 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche zulässig, Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 %.

- Im SOH 2 ist ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 7.500 m² Verkaufsfläche zulässig, Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 12 %.

→ Festsetzung der Eilenburger Liste

→ Verzicht auf die bisher geplante Tankstelle

→ Ergänzung der Schallimmissionskontingente als Punkt 1.7.

2. Überarbeitung der Begründung:

- Ergänzung der raumordnerischen Betrachtungen auf der Basis des o.g. Fachgutachtens des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018

- Ergänzung von Informationen aus den Stellungnahmen der Behörden (Altlasten, Radonbetroffenheit, Löschwasserversorgung u.a.)

- Ergänzung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen

- Berücksichtigung des Hochwasserschutzgesetzes II, Prüfung der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Punkt 16 a-d → Es liegen derzeit aktuell keine Karten zur Abgrenzung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete vor. Auf der Planzeichnung ist der Hinweis auf hochwasserangepasstes Bauen enthalten. Der Nachweis entsprechender baulicher oder technischer Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Entsprechend der vorliegenden Baugrunduntersuchungen sind Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet nur eingeschränkt vorhanden. Aus diesem Grund wurde von einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB zur Freihaltung von Flächen zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen.

Die Begründung wurde nach der Sitzung des Stadtausschusses noch geringfügig überarbeitet und erhält deshalb das Datum 20.03.2018. Es handelt sich dabei um Ausführungen zur Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie zur Niederschlagswasserentsorgung. Die aktualisierten Textpassagen sind rot gekennzeichnet.

Weiteres Verfahren

Da die Betroffenheit der zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht konkret abgrenzbar ist, ist die erneute öffentliche Auslegung das geeignete Verfahren.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, dass nur zu den geänderten Passagen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Entscheidung darüber trifft der Stadtrat.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Geplante Terminkette:

27.04.2018		Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im		
	Amtsblatt			
07.05. bis 07.06.2018	Erneute	Offenlage	B-Plan-Entwurf	nach
	§ 4a Abs. 3 BauGB			

Hinweise zu den Anlagen zur Begründung zum B-Plan:

Die letzte Fassung des Umweltberichts (Anlage 1 zur Begründung B-Plan) vom 10.05.2016 wird mit der Drucksache auf CD übergeben.

Zur Schallimmissionsprognose (Anlagen 2 und 3 zur Begründung zum B-Plan) wird jeweils ein Auszug übergeben. Die kompletten Prognosen können im Rahmen der Sitzung des Stadtrates oder im Rathaus, Zimmer 205, eingesehen werden.

Das Fachgutachten des Büros Lademann & Partner (Anlage 3 zur Begründung zum B-Plan) wurde bereits allen Stadträten auf einer CD übergeben. Falls es Fragen zum Fachgutachten gibt, senden Sie diese (schriftlich oder per E-Mail) bitte vorher an die Verwaltung. Frau Prochnow hat den Stadtausschussmitgliedern bereits ihre Fragen am 19.03. übergeben. Die Beantwortung dieser findet sich ebenfalls in der Anlage zur Beschlussbegründung.

Die Bauausschuss- und Stadtausschuss-Mitglieder erhielten die Planzeichnung vom 26.02.2018 und o.g. Unterlagen bereits mit den jeweiligen Beschlussvorlagen zu den Sitzungen am 12.03. und 19.03., so dass diese nicht nochmals übergeben werden. Bitte die Unterlagen zur Stadtratssitzung mitbringen.

Aufgrund der o.g. Aktualisierung der Begründung wird diese in der Fassung vom 20.03.2018 noch einmal komplett übergeben.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Für die Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs und die Erstellung des Lärmgutachtens wurden bereits im Haushalt 2017 Mittel geplant, die als Haushaltreste mitgenommen werden konnten.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 3 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtausschuss	Ja 4 Nein 2 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



Legende

- Sondergebiet Handel
- Straßenverkehrsfläche
- Grünfläche
- Verkaufsfläche

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Flächenüberlagerung
BP Nr. 42 und Fläche Grundstückskaufvertrag mit EDEKA

0 25m 50m 75m

erstellt am: 27.03.2018
erstellt durch: Langwald / FB1



Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 025/FB4/2018/2

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines –
 - 2.1 Örtliche Situation
 - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekt
 - 2.3 Hochwasserschutz
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Baugrund
 - 2.6 Kampfmittel
 - 2.7 Natürliche Radioaktivität
 - 2.8 Sonstiges
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Grünflächen
 - 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz - Lärm
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen
15. Anlagen

1. Anlass der Planung

In der Stadt Eilenburg ist durch die Schließung des Marktkauf-SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark ein Defizit an Versorgungsfunktionen in der Stadt Eilenburg und des mittelzentralen Versorgungsbereiches entstanden. Im Sinne der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit einem Lebensmittelvollsortimenter soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Städtebauliches Ziel für die Ausweisung eines Sondergebietes an diesem Standort ist die Verlagerung der Einzelhandelsentwicklung vom Stadtrand weg in eine zentralere Lage. Der Standort soll sich als wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen entwickeln, mit hoher Ausstrahlungskraft für autoorientierte Kunden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Große Kreisstadt Eilenburg hat derzeit ca. 16.000 Einwohner und liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau, im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Die Stadt Eilenburg ist eine durch die Flüsse Mulde und Mühlgraben dreigeteilte, ca. 6 km langgezogene Stadt. Die 6 zugehörigen Ortsteile befinden sich westlich des Standortes Ziegelstraße. Der Standort ist im engeren Sinn als geografische Mitte der Stadt zu betrachten, wie später noch erklärt wird. Der Standort liegt noch in Eilenburg Ost unmittelbar an der Verkehrsachse zu Eilenburg Mitte. Er nimmt somit eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein, erfüllt folglich die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Von der B107 als westliche Grenze des Stadtteils Eilenburg-Berg befindet sich der geplante Standort Ziegelstraße in ca. 2,65 km Luftlinie; in östlicher Richtung gelangt man von dort nach ca. 2,2 km an die Gemarkungsgrenze und damit zum unmittelbar angrenzenden Ortsteil Sprotta-Siedlung (Gemeinde Doberschütz). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt lediglich 1 km. Der Standort wird auch als Scharnier der Stadtstruktur bezeichnet.

Die Mulde mit Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutzanlagen (Deich, und Hochwasserschutzmauer) grenzen westlich an.

Das Plangebiet umfasst u.a. das Gelände des ehemaligen Kohlekraftwerkes der Eilenburger Chemie-Werke (ECW) einschließlich der Nebenanlagen, wie Kohlebunker, Verladung mit Gleisanschluss und Verwaltungsgebäude. Diese Anlagen wurden zwischen den Jahren 2000 und 2006 zurückgebaut. Ein Tiefenabbruch ist flächenmäßig nicht erfolgt, so dass Fundament- und Kellerreste im Baugrund vorhanden sind. Seit dem Abbruch der Altanlagen hat sich durch die natürliche Sukzession ein Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien herausgebildet, die im Artenschutzgutachten genauer beschrieben und untersucht worden sind.

An diesem Standort war seit jeher eine Weiterentwicklung, wenn auch zunächst als Mischbaufläche vorgesehen. Dies spiegelte sich insbesondere auch in den Flächennutzungsplänen (FNP) der Stadt Eilenburg (Teil-FNP vom 07.07.1997, rechtswirksam am 23.12.1998 und FNP vom 31.03.2009, rechtswirksam am 20.11.2009) wider.

Diese Industriebrache soll nun revitalisiert werden, um die Lücke zwischen den Stadtteilen wieder „aufzufüllen“.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "Am ECW - Wasserturm" an. Ein geringfügiger Teil dieses Bebauungsplans wird durch die Verkehrsfläche für den geplanten Kreisverkehr geändert.

Der Standort Ziegelstraße liegt direkt an der Kreisstraße K 7442 und nicht zuletzt an einer ehemaligen Haupthandelsstraße, der Via Regia.

Zwei Haltestellen des ÖPNV liegen direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“. Der Grenzverlauf aus den großmaßstäblichen Karten streifte auf der Ostseite des Plangebietes eine Teilfläche des Geltungsbereiches, was in der Örtlichkeit eine nicht nachvollziehbare Grenze darstellt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) überprüft derzeit die Grenzverläufe des Landschaftsschutzgebietes und nimmt entsprechende Korrekturen vor. Eine solche soll auch hier erfolgen. Wie in der Planzeichnung dargestellt, soll die korrigierte Grenze des LSG an die Flurstücksgrenze zur Böschungskante zum ehemaligen Stadion gelegt werden. Diese Grenze ist gleichzeitig Grenze des Plangebietes, so dass der B-Plan in die Fläche des Landschaftsschutzgebietes nicht eingreift.

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb festgesetzter Überschwemungsgebiete gemäß § 72 SächsWG.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Für die Genehmigungspflicht und für die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden wurde unter Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme– in der Planzeichnung ein Vermerk aufgenommen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans grenzen östlich des Plangebiets Waldflächen an.



Aufgrund der bestehenden Topografie des Geländes, das Plangebiet liegt höher als der östlich angrenzende Bereich, wird das Baufeld zunächst nicht geändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsregelung nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) (Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald) eingehalten wird.

Gegebenenfalls können entsprechend möglicher Handlungs- und Ermessensspielräume Unterschreitungen des Abstandes ermöglicht werden, wenn objektive Kriterien eine Unterschreitung zulassen, z.B. geringere Endwachstumshöhen von Bäumen oder Schutz bietende Geländestrukturen. Abweichende Abstände können im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Sicherheit gewährleistet ist. Die entsprechende Verfahrensweise ist mit der unteren Bauordnungsbehörde abzustimmen.

2.3 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach Angabe des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPPWS 2008) in einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Grundsätze der Regionalplanung, die allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für zukünftige Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen enthalten.

Vorbehaltsgebiete „Vorbeugender Hochwasserschutz“ dienen der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Sie umfassen besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in einhundert Jahren zu rechnen ist (HQ_{100}), überschwemmt werden sowie unbesiedelte Flächen, die bei Extremhochwasser (Q_{extrem}) überschwemmt werden können. Gemäß des Grundsatzes G 4.3.4.3 des RPWS 2008 sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzanlagen ... zu berücksichtigen. Bei Sanierung und neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (RPIWS, G 4.3.4.4).

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Gebiete, die

- erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist, oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in einhundert oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden.

In o.g. Gebieten sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Dies sollte frühzeitig bei jeder weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Vorhabenträger müssen sich des Risikos einer Überflutung bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen bewusst sein, und dass es keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt.

§ 5 Abs. 2 WHG bestimmt zudem als allgemeine Sorgfaltspflicht, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Plangebiet wie auch die gesamte Innenstadt wurde beim Hochwasser 2002 überflutet.

Auch im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 vom Dezember 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Risikobereich).

2.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befand sich das ehemalige Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW), das unter der Altlastenkennziffer 74200226 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eingetragen ist. Konkret befanden sich die Teilflächen TF 11 „Kraftwerk“ sowie TF 13 „Kohlebunkeranlage“ im Vorhabenbereich. Die baulichen Anlagen genannter Teilflächen wurden bereits vor längerer Zeit zurückgebaut. Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr, die aus altlastenrelevanten Sachverhalten resultieren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Als Handlungsbedarf ist im SALKA „Belassen“ eingetragen. Schadstoffbelastungen im Boden sind aufgrund der industriellen Vornutzung dennoch nicht auszuschließen. Der Hinweis wurde in die Planzeichnung unter 4.2 aufgenommen. Zur Beurteilung des Baugrundes wurde ein Geotechnischer Bericht vom Institut für Geotechnik Dr. J. Zirfas GmbH & Co. KG vom 09.06.2016 erarbeitet, worin für das Plangebiet die Baugrund-Grundwassersituation beschrieben und die Abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt wurde. Dieser ist im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben.

Zur Vermeidung eventuell möglicher Mobilisierung von Schadstoffen im Rahmen der Erdarbeiten soll ein Altlastenmanagement erfolgen. Dieses Altlastenmanagement soll zudem bei der Planung der Ableitung des Niederschlagswassers in Bezug auf das Grundwasser einbezogen werden, da die Niederschlagsversickerung nur in unbelasteten Flächen erfolgen darf.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung. Es wird empfohlen bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Deklarationsanalysen durchzuführen. Dieser Sachverhalt wurde auch als Vermeidungsmaßnahme V 6 im Umweltbericht aufgenommen und ist entsprechend zu beachten. Eine fachliche Begleitung der Bodenarbeiten ist erforderlich.

2.5 Baugrund

Wie oben bereits beschrieben, war das Gelände mit Industrieanlagen (Kohlekraftwerk, Kohlebunker, Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen) bebaut. Es ist nicht auszuschließen, dass im Baugrund noch Fundamente o. Ä. zu finden sind.

Entsprechend der Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befinden sich in Auswertung der geologischen Karten und des Geodatenarchives unter einer wechselnd mächtigen und in der Regel heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung (Altlasten) zunächst holozäne Talsedimente der Mulde (Auenlehm über Kies/Sand) in einer Mächtigkeit von etwa 10 m bis 15 m. Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist nicht auszuschließen, dass der Auenlehm ggf. nicht mehr flächendeckend vorhanden ist. Unter den Talsedimenten der Mulde folgen mehrere Zehner Meter mächtige Lockergesteine des Tertiärs (Wechselagerungen von Sanden/Kiesen, Tonen/Schluffen und Braunkohlen) Den Festgesteinsuntergrund bauen Gesteine des Rotliegenden (i.W. Vulkanite) auf.

In den holozänen Sanden/Kiesen der Mulde ist der Talgrundwasserleiter aufgebaut. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Standortkonkrete Angaben über die Grundwasserverhältnisse (z.B. Flurabstände des Grundwassers) liegen dem LfULG nicht vor.

Zur näheren Quantifizierung werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen. Diese sind parallel zum B-Planverfahren bereits durchgeführt (siehe auch 2.4) und werden entsprechend dem Planungsfortschritt angepasst. Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten oder hydrologische Karte HÜK 200 stehen über das Internet zur Verfügung.

2.6 Kampfmittel

Laut Belastungskarte des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen zum Plangebiet des Bebauungsplanes (Gemarkung Eilenburg, Flur 46, Flurstück 126/58 tlw.) ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.7 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf der Grundlage der EU-Richtlinie wurde am 23. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m^3 festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, 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 sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und ggf. sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.7 –Hinweise– als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

2.8 Sonstiges

Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft sind von der Planung nicht berührt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Eilenburg „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3500 m^2 sowie eines Bau- und Gartenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.000 m^2 geschaffen werden. Dazu wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Mit der Neuausweisung des Sondergebietes Handel soll die regionale Kundenbindung, die durch die Schließung des SB-Warenhauses Marktkauf stark zurückgegangen ist, zurückgewonnen werden.

Das Defizit an Versorgungsfunktionen soll mit der Neuausweisung des Standortes Ziegelstraße und der damit verbundenen Funktionsverlagerung der bisher vom peripheren Einzelhandelsbetrieb an der Schondorfer Mark wahrgenommenen, örtlichen und regionalen Kundenbindung in das Stadtgebiet hinein zurückgewonnen werden. Die Versorgungsfunktionen ergänzender, großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig am Standort Ziegelstraße gebündelt werden. Der neue Verbrauchermarkt an der Ziegelstraße mit den geplanten Ausstattungsfunktionen in Verbindung mit dem vorhandenen Lidl-Markt wird den Anforderungen des Mittelzentrums Eilenburg vollumfänglich gerecht. Er nimmt eine zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Eilenburg ein und erfüllt damit die Zielsetzung einer prioritären Innenentwicklung auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Er ist über die innerörtliche Hauptverkehrsachse aus allen Stadtteilen zu erreichen und verfügt über einen ÖPNV-Anschluss.

Ergänzende Versorgungsfunktionen soll der Standort zukünftig über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung gewährleisten. Arbeitsteilig eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Eilenburg ist er als Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und für einen Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehen.

Diese Fläche soll zukünftig zur stärkeren Integration der Handelsfunktionen in das Stadtgebiet hinein genutzt werden. Während in der Vergangenheit am Standort Schondorfer Mark, der immer als gesonderter, eigenständiger Einzelhandelsstandort betrachtet wurde, initiierte Aktionen ohne Außeneffekt für die bestehenden Versorgungsbereiche blieben, wird davon ausgegangen, dass am zentraleren Standort Ziegelstraße Initialeffekte für die Innenstadt entstehen können. Möglichkeiten einer besseren Wechselwirkung mit den Zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt können bewirkt werden.

Ausgehend davon, dass bei der Festlegung des Nahversorgungsbereichs eines integrierten Nahversorgungsstandortes jetzt ein Radius von 1000 m herangezogen werden kann, erreicht man vom Standort Ziegelstraße per Luftlinie den Marktplatz von Eilenburg und damit einen erheblichen Anteil der Wohnbevölkerung im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Die Stadt Eilenburg unterliegt bei der Neuausweisung des Sondergebietes Ziegelstraße dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) und dem Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008). Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung zur Raumstruktur und zur Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels sowie zur Daseinsvorsorge anzupassen.

Entsprechend Ziel 1.3.7 des **LEP 2013** ist die Stadt Eilenburg als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.

Der **RPIWS 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 des RPIWS 2008 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 zum RPIWS wurde dazu 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 und ...“

→ Dieser Bebauungsplan nutzt genau diese Innenentwicklungsflächen, welche als zurückgebaute Industriebrache wieder revitalisiert werden, womit die geplante Ausweisung im Einklang mit dem Regionalplan Westsachsen steht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (Ziel 4.3.4.1 des RPIWS). Gemäß § 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist Vorbehaltsgebieten mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Folglich ist hier die geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels mit den Belangen des Hochwasserschutzes abzuwägen. Die Problematik wurde bereits bei der Ausweisung der Baufläche im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Durch die besondere Lage des Stadtgebietes mit der Durchschneidung durch die Flussläufe von Mulde und Mühlgraben, liegen große Teile des Stadtgebietes im Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“. Wie unter Punkt 2.3 bereits beschrieben, dienen diese Vorbehaltsgebiete der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Ein Überschwemmungsfall kann prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben sind dabei hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen. Hierzu wird empfohlen, die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit herausgegeben wurde, zu beachten (www.bumb.bund.de). Ein entsprechender Hinweis wurde unter Punkt 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens:

Für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben soll nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn diese im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) prüft die für die Raumordnung zuständige Landesbehörde, die Landesdirektion Sachsen, in einem besonderen Verfahren die Raumverträglichkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 1 RoV. Dabei sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen.

Bei der geplanten Neuausweisung des Sondergebiets Handel mit Lebensmittelvollsortimenter und Bau- und Gartenfachmarkt ergänzend zu dem in der Nachbarschaft befindlichen großflächigen Lebensmittel-Discounter Lidl handelt es sich um großflächige, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegende Einzelhandelseinrichtungen, die raumbedeutsam sind und überörtliche Auswirkungen besitzen.

Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn die raumordnerische Beurteilung der Planung oder des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies ist u.a. möglich, wenn die beabsichtigte Planung den Festlegungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans entspricht. Mit der am 29.09.2017 rechtswirksam gewordenen 2. Änderung des Flächennutzungsplans, wurde am Standort Ziegelstraße die Entwicklung einer Sondergebietsfläche Handel sowie am Standort Schondorfer Mark die eines geplanten Gewerbegebiets festgelegt.

Mit dem **Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße vom 23.01.2018** des Büro Lademann & Partner GmbH wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark untersucht.

Von Seiten der Landesdirektion wurde mit Schreiben vom 29.01.2018 festgestellt, dass der zukünftige Einzelhandelsstandort Ziegelstraße kein raumbedeutsames Vorhaben ist, dem ein Raumordnungsverfahren vorgeschaltet werden muss. Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und dem o.g. Fachgutachten kann im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Raumverträglichkeit der Vorhaben hinreichend geprüft werden.

Die Ergebnisse des o.g. Fachgutachtens (Anlage zur Begründung) werden wie folgt zusammengefasst:

Es wurden in 2 Szenarien Umverteilungsverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes an der Ziegelstraße sowie des SB-Warenhauses am Standort Schondorfer Mark untersucht.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarkts an der Ziegelstraße erreichen prognostisch im Segment des periodischen Be-

darfsbereichs Werte, die die verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet Eilenburg-Ost nicht gefährden würden. Für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungslagen liegen die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb des kritischen 10 % Schwellenwerts. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens an der Ziegelstraße in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben Ziegelstraße damit gerecht.

Dagegen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens am Standort Schondorfer Mark in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt vor allem auch für die verbrauchernahe Versorgung im Umland. Damit wird das Vorhaben dem Beeinträchtungsverbot nicht gerecht.

Bei max. Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 2 % durch die mögliche Verlagerung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts am Standort Ziegelstraße sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht im Bau- und Gartenbedarfssegment zu erwarten. Vor dem Hintergrund von Marktanteilszuwächsen von unter 1 %-Punkt sind auch keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen bei den Bei- und Randsortimenten zu erwarten. Marktseitig ist auch auszuschließen, dass sich ein zusätzlicher Bau- und Gartenmarkt in Eilenburg niederlassen wird. Vielmehr ist nur eine Verlagerung und Neuaufstellung des bestehenden Betreibers realistisch.

Die Vorhaben stehen sowohl mit dem Zentralitäts- als auch dem Kongruenzgebot im Einklang. Dies gilt sowohl für den Standort an der Ziegelstraße als auch für den Standort Schondorfer Mark. Die jeweiligen Einzugsgebiete gehen nicht wesentlich über den raumordnerischen Verflechtungsbereich hinaus.

Aufgrund der städtebaulichen Besonderheit, der dreigeteilten Stadt Eilenburg steht der Vorhabenstandort an der Ziegelstraße durch seine Scharnierfunktion trotz der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht im Widerspruch zum Integrationsgebot. In der vergleichenden Bewertung der beiden Standortbereiche hinsichtlich ihrer Chancen für die weitere Nahversorgungsentwicklung ist dem Standort an der Ziegelstraße insbesondere auch deshalb der Vorzug zu geben, weil aufgrund der räumlichen Nähe, der Lage beider Standorte an der Hauptortsdurchfahrt von signifikanten Kopplungseffekten zwischen Innenstadt und Ziegelstraße ausgegangen werden kann, zumal das Vorhaben an der Ziegelstraße auch eher als Ergänzung denn als Konkurrenz zur Innenstadt wirkt.

Das Vorhaben an der Ziegelstraße ist außerdem mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel und beinhaltet die Umsetzung der dort dargestellten Empfehlungen. Die städtebauliche Funktionsverlagerung vom ehemaligen Einkaufszentrum „Schondorfer Mark“ entspricht dem Ziel einer stärkeren Konzentration und Innenentwicklung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde das Verfahren zur 2. Änderung des FNP durchgeführt. Gegenstand der Änderung war u.a. die Darstellung und Erweiterung der bisher als geplantes Mischgebiet dargestellten Fläche an der Ziegelstraße als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Gebiet für großflächige Handelsbetriebe- (SO_{Handel}) nach § 11 BauNVO. Im mittelbaren Zusammenhang steht die ebenfalls vorgenommene Änderung des bisher als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe dargestellten Gebietes an der Schonendorfer Mark als geplante Gewerbefläche. Die 2. Änderung des FNP wurde durch das Landratsamt Nordsachsen unter der Registriernummer 110/04/2017, Aktenzeichen 2016-06160 genehmigt und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg und der Gemeinden Doberschütz, Jesewitz und Zschepplin Nr. 20 am 29.09.2017 rechtswirksam.

Da vorliegender Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{Handel}) auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO ausweist, ist eine Entwicklung aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet gegeben.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "Am ECW - Wasserturm" an den Geltungsbereich dieses B-Planes an. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wird dieser geändert.



Auszug aus dem B-Plan Nr.21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“



Auszug aus dem B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Übergangsbereich vom Stadtteil Eilenburg-Ost zur Innenstadt und ist ca. 47.480 m² groß.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 126/58, das Flurstück 126/24, das Flurstück 126/25, das Flurstück 126/32 und eine Teilfläche des Flurstücks 63/13 der Flur 48 in der Gemarkung Eilenburg.

Es wird im Norden durch den B-Plan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet „Am ECW-Wasserturm“ begrenzt. Im Westen grenzt das Flurstück 126/59 an.

Im Süden berührt das Plangebiet die Flurstücke der Straße „Bartholomäusaue“ und im Osten schließen sich Restflächen des Flurstücks 126/58 und 126/24 an, die als Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet genutzt werden.

Übersichtsplan:



6. Verfahren

Am 04.05.2015 fasste der Stadtrat zunächst den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem ca. 2 ha großen Geltungsbereich. Mit Planungsfortschritt wurde die zulässige Grundfläche dann vergrößert.

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ab einer Größe von 5.000 m² Verkaufsfläche gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Liste Nr. 18.6 prinzipiell eine Umweltprüfung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Für die Differenzierung und Feinsteuerung des Sondergebiets wurde dies in die Bereiche SO_{Handel} 1 und SO_{Handel} 2 aufgeteilt. Bei der Aufteilung und Festsetzung der Sortimente, der Betriebsformen und der Verkaufsflächenbeschränkungen in zwei Baufelder, wurde sich an der aktuellen Rechtsprechung orientiert.

Im Sondergebiet 1 (SO_{Handel} 1) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 3.500 m² zulässig. Die Zweckbestimmungen konzentrieren sich dabei auf Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels. Im SO_{Handel} 1 sind nur maximal 10 % zentrenrelevante Sortimente gemäß der Eilenburger Liste zugelassen.

Im Sondergebiet 2 (SO_{Handel} 2) kann ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 7.000 m² errichtet werden. In diesem Bereich sind nur 12 % zentrenrelevante Sortimente gemäß Eilenburger Liste zulässig.

Die genannten Verkaufsflächen sind für das Mittelzentrum Eilenburg verträgliche wirtschaftliche Größen. Die Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente resultiert aus den Ergebnissen des Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße vom Januar 2018 (Anlage 3).

Es ist der planerische Wille der Stadt Eilenburg in den Teilflächen über eine eindeutige Betriebstypenzuordnung nur eine Großbetriebsform des Lebensmittel-einzelhandels und auch nur einen nichtzentrenrelevanten Fachmarkt als Bau- und Garten-fachmarkt zuzulassen. Es sollen hier nicht mehrere kleinere Märkte entstehen.

Das parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Neuaufstellung 2015), das am 06.06.2016 als städtebauliches

Entwicklungskonzept vom Stadtrat beschlossen wurde, stellt die Verträglichkeit des neuen Einzelhandelsstandortes mit den o.g. Nutzungs- und Verkaufsflächenbeschränkungen als Ergänzungsstandort zum vorhandenen Gefüge der Zentralen Versorgungsbereiche und Nachversorgungslagen Eilenburgs klar. Positive Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen sind möglich.

Im Ergebnis des unter Punkt 4.1 genannten Fachgutachtens zur Neuausweisung eines Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße vom 23.01.2018 des Büro Lademann & Partner wurde die Neuausweisung des Sondergebiets Handel am Standort Ziegelstraße unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes am Standort Schondorfer Mark unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten prinzipiell bestätigt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 BauNVO berücksichtigt. Mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird eine hohe Bebauungsdichte festgesetzt, um entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Als max. Gebäudehöhe wurde 12 m über der anliegenden Ziegelstraße zugelassen. Diese orientiert sich am gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“.

Für technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Schornsteine oder Ähnliches, wurde von o.g. Beschränkung abweichend eine maximale Höhe von 20 m über dem Bezugspunkt Ziegelstraße festgesetzt (siehe auch Punkt 7.7 Örtliche Bauvorschriften).

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt.

Im Westen wird die Lage der Baugrenzen durch den Verlauf der vorhandenen Abwasserleitung (Druckleitung) mit entsprechenden Schutzstreifen bestimmt.

Im Straßenbereich zur Ziegelstraße soll jeweils ein 5 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten um auch dort eine gewisse Pufferfläche als Grünstreifen zwischen Einkaufszentrum und Straße zu erhalten.

Im Süden und Osten wurden die Baugrenzen nach der erforderlichen Bebauung festgelegt.

7.4 Grünflächen

Die im Süden des Plangebiets festgesetzte Grünfläche soll keiner öffentlicher Nutzung (Widmung) zugeführt werden. Innerhalb der somit privaten Grünfläche werden die im Ergebnis des Umweltberichts durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen realisiert. Sie bietet außerdem die Möglichkeit der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) eingetragen.

Das GFL-Recht 1 wird für den Bestand einer Abwasserdruckleitung, für die auch eine Baulast eingetragen wurde, zugunsten der Grundstücke Kastanienallee 3 und 4, Flurstück 67/3 der Flur 46, Gemarkung Eilenburg, in der Planzeichnung eingetragen.

Das GFL-Recht 2 dient der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitungen und wurde zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ im B-Plan festgesetzt.

7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der privaten Grünfläche ausgeführt. Als Maßnahme M 1 wurde auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Punkt 1.6 festgesetzt, dass die vorhandene Kiesablagerung im südlichen Teil des Geltungsbereiches dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten ist. Diese Festsetzung resultiert aus der im südlichen Planungsraum nachgewiesenen Zauneidechse. Dabei wird der derzeitige Zustand der Kiesablagerung einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung als Optimalhabitat, insbesondere für die Gelege der Zauneidechse, langfristig gesichert.

Des Weiteren wurden im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Maßnahme M 3 und M 4 festgesetzt.

Als maximal zu überbauende Fläche wurde bei der Berechnung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von 30.000 m² ausgegangen. Im Plangebiet sind 33.150 m² Sondergebietsfläche festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich 26.520 m² als maximal zu befestigende Fläche, was die Annahmen bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterschreitet.

Die Maßnahme M 3 beinhaltet die Aufstellung bzw. Anbringung von insgesamt 8 Nist- bzw. Flachkästen für Fledermäuse, Stare, Kohlmeisen und Blaumeisen. Diese sind jeweils vor Beginn von Baumfällarbeiten aufzustellen.

Die Maßnahme M 4 soll den Lebensraum der im Maßnahmebereich 1 nachgewiesenen Zauneidechsen zusätzlich verbessern. Dazu sollen die dargestellten Flächen von Bewuchs freigehalten werden und Unterschlupfmöglichkeiten durch die Anlage von Steinrücken und Totholzhaufen geschaffen werden. Die ausführlichen Begründungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.7 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Basis des Umweltberichtes wurde unter Punkt 1.8 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 10 geschaffene Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (Maßnahme M 2). Damit soll eine Durchgrünung des Baugebietes und eine Verringerung der Oberflächenaufheizung in den Sommermonaten erreicht werden. Die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen des Sondergebietes haben nicht nur eine Klimaausgleichsfunktion, sondern dienen auch als Habitatslement. Die im Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit nachgewiesene Breitflügelfledermaus ist durchaus in der Lage, solche Grünstrukturen auf beleuchteten und befestigten Flächen als Jagdrevier zu nutzen. Diese Pflanzmaßnahmen sind zeitlich gestaffelt und bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der jeweiligen Stellplätze fertig zu stellen.

Des Weiteren sind die Bäume am nordöstlichen Plangebietsrand zu erhalten. Die ausführliche Begründung zu diesen Maßnahmen ist ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde dahingehend eingeschränkt, dass nur Anlagen für Firmen zulässig sind, die am Standort auch entsprechende Leistungen anbieten. Damit sollen Fremdwerbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde eine maximale Höhe von 20 m über der anliegenden Ziegelstraße für einzelnstehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylone, zugelassen. Diese Höhenbeschränkung wurde entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "ECW - Wasserturm" vorgenommen.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

9. Immissionsschutz – Lärm

Zur Abschätzung von evtl. Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen im Zuge der Ansiedlung des Sondergebietes Handel wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Chemnitz (Nr. 18515 vom 31.12.2016 /17/) durchgeführt.

Darin wurden die schalltechnischen Randbedingungen hinsichtlich der Gebietseinstufung der maßgeblichen Immissionsorte, der plangebenden Geräusch-Vorbelastung durch das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 21 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am Wasserturm“, der tatsächlichen Geräusch-Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen im Umfeld und die daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile für das neue Planvorhaben bestimmt.

Das Plangebiet wurde im Zuge der weiteren Planfortschreibung in 2 Flächen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Zulässigkeiten aufgeteilt (Sondergebiet Handel1 und Sondergebiet Handel2).

Diese Aufteilung erforderte, dass den jeweiligen Flächen Emissionskontingente entsprechend DIN 45691 /9/ zugeordnet werden mussten. Aus diesem Grund wurde durch das genannte Büro Förster & Wolgast eine Schallimmissionsprognose (Nr. 11718) erarbeitet (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis dieser Prognose wurden für das Sondergebiet Handel 1 und das Sondergebiet Handel 2 maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und gebietsbezogen unter 1.7 der textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Dabei sind je nach Richtungssektor (Sektor A, B oder C) verschiedenen Zusatzkontingente möglich, welche ebenfalls in die Planzeichnung übernommen wurden.

Für die einzelnen Immissionsorte in der Nachbarschaft wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Immissionskontingente ermittelt.

Anlage 4 – aus Schallimmissionsprognose Nr. 11718

Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ für die maßgeblichen Immissionsorte j in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg bei Ansatz der Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die verschiedenen Teilflächen i sowie der verfügbaren Zusatzkontingente $L_{EK,Zus,i}$ für bestimmte Richtungssektoren gemäß Anstrich (1) von Punkt 7

- Angaben tags/nachts in dB(A) -

IO-Nr.	Teilfläche i / Immissionsort j	SO _{Handel 1}		SO _{Handel 2}		SUMME	
		Tag	Nacht	Tag	Nach	Tag	Nacht
1	1 Ziegelstraße 2 (West)	63,9	49,9	56,3	38,3	64,6	50,2
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	63,9	49,9	57,2	39,2	64,8	50,3
3	Ziegelstraße 10	50,6	37,6	51,5	34,5	54,1	39,3

4	Lossastraße 5	44,5	31,5	44,9	27,9	47,7	33,0
5	Kastanienallee 3	50,1	43,1	52,2	41,2	54,3	45,3

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist durch schalltechnische Nachweise im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die genannte DIN-Norm (DIN 45691) ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes durch einen Kreisverkehr. Mit dem geplanten Ausbau der K 7442 und dem Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ziegelstraße/E-Center/Autowelt und damit einhergehenden Anpassungen der Straßenachsen und Fahrbahnränder handelt es sich für das gesamte Untersuchungsgebiet um einen sogenannten „erheblichen baulichen Eingriff“ im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien '97, dessen Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen des - Schalltechnischen Gutachtens zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt“ im Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg – vom 23.02.2018 untersucht wurden. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bestehen nur dann, wenn der Beurteilungspegel an einem schutzwürdigen Gebäude oder in einem Außenwohnbereich die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) der 16. BImSchV überschreitet bzw. wenn ein Schwellenpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. sogar überschritten wird.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass für keinen der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt ein Rechtsanspruch auf die Planung und Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Zum Schutz des Bodens sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, welche bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind. Weiterhin sind die unter Punkt 2.4 –Altlasten beschriebenen Hinweise zu beachten.

11. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ziegelstraße, die als Kreisstraße 7442 eine gute Verkehrsanbindung darstellt.

Für die Zufahrt zum Plangebiet und für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort wurden parallel zum Planverfahren mehrere Varianten zur Anbindung untersucht. Als verkehrssicherste Lösung wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Erschließung über einen Kreisverkehr ermittelt.

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

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die Lage wurde im Zuge der neuen Verkehrsplanung angepasst. Ebenso wurde die Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite für den Verkehr stadteinwärts berücksichtigt. Eine Anbindung des künftigen Einzelhandelsstandortes an den ÖPNV ist damit gesichert.

Beidseitig der Ziegelstraße (K 7442) sind Radwege vorhanden, über die der Standort gut erreicht werden kann.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

In der Ziegelstraße liegen zwei vorhandene Trinkwasserleitungen mit Nennweiten von DN 200. Über diese kann das Plangebiet nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger-Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen erschlossen werden.

Löschwasser:

Für ein Sondergebiet ist in Anlehnung an eine Gewerbefläche, eine Löschwassermenge im Grundschutz von 96 m³/h über zwei Stunden notwendig. Auf der nördlichen Straßenseite der Ziegelstraße im Fußwegbereich (Nordostseite des geplanten Kreisverkehrs) befindet sich ein Unterflurhydrant (UFH 80), welcher nach einer Ausflussmessung am 21.11.2017 eine Löschwassermenge von 127,9 m³/h (2131 l/min) über zwei Stunden zur Verfügung stellen kann. Die Löschwasserversorgung ist somit für das Plangebiet gesichert.

S c h m u t z w a s s e r:

Das Vorhabengebiet kann über das Netz des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ (AZV) abwasserseitig erschlossen werden.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet Kunststoff-Center „Am ECW-Wasserturm“. Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt in diesem Gebiet im Trennsystem. Über das vorhandene Leitungsnetz kann auch das zur Bebauung vorgesehene Gebiet entsorgt werden. Es sind eine Schmutzwasserleitung DN 250 und eine Regenwasserleitung DN 400 vorhanden. Detaillierte Planungen sind mit dem AZV „Mittlere Mulde“ abzustimmen.

R e g e n w a s s e r:

Eine vorzugsweise vorzunehmende örtliche Regenwasserversickerung ist aufgrund der Baugrundbeschaffenheit sowie eine ungedrosselte Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in umliegende Abwassernetze technisch nicht möglich. Die Durchflussmenge wird auf maximal 20 l/sec beschränkt. Die erforderliche Zwischenspeicherung kann z.B. mittels Stauraumkanal oder Regenrückhaltebecken erfolgen. Eine andere Möglichkeit besteht in der Direkteinleitung in die Mulde.

In der Nähe des Wasserturms auf der Nordseite der Ziegelstraße ist die Einleitung größtmöglicher Niederschlagsmengen in eine Regenwasserleitung möglich. Die Weiterleitung erfolgt in den Kältzschaer Sammler und von dort zur Mulde.

E l e k t r o e n e r g i e:

Nach Angaben der MITNETZ Strom verlief südlich des Plangebiets eine Mittelspannungsleitung, welche zwischenzeitlich in das Straßenflurstück der Ziegelstraße und in den Deichverteidigungsweg umverlegt wurde. Von Seiten der MITNETZ Strom bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Versorgung des Plangebiets durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH ist grundsätzlich möglich. Dazu sind entsprechende Vereinbarungen zwischen Investor und den Stadtwerken abzuschließen.

T e l e k o m m u n i k a t i o n:

Nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH liegen im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Lediglich auf der Nordseite der Ziegelstraße befinden sich Leitungen der Telekom. Diese werden durch die Geltungsbereichserweiterung im Norden und durch die Aufnahme des Kreisverkehrs berührt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz möglich sind. Falls die im Planbereich liegenden Trassen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Wenn Interesse an der Errichtung eines Telekommunikationsanschlusses besteht, ist dieser über einen gesonderten Auftrag zu beantragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Anlagen der Telekom vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Vor Baubeginn sollte mindestens 4 Monate vorher Kontakt mit der Telekom aufgenommen werden, um alle erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Auf den Kostenerstattungsanspruch für den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationslinien nach TKG § 75 bzw. nach dem Verursacherprinzip wird hingewiesen.

Sonstige Medienträger:

Im Planbereich befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und enviaTEL GmbH.

Im Planbereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG in Bestand und Planung.

Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft der Stadtwerke Eilenburg GmbH für die Medien Gas und Fernwärme keine Versorgungsleitungen vorhanden.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	47.480 m ²
davon Sondergebiet - Handel	33.150 m ²
Grünfläche	10.055 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	4.275 m ²

14. 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. I 10, 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 – SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern 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)

15. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 10.05.2016
- Anlage 2 Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ des Ing.büros Förster & Wolgast vom 15.02.2018
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/ Autowelt“ im Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg – vom 23.02.2018
- Anlage 4 Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018

erarbeitet: Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

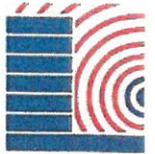
in Zusammenarbeit mit
der Stadtverwaltung Eilenburg

**Anlage 1
zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“**

**Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und
Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 10.05.2016**

Übergabe als CD

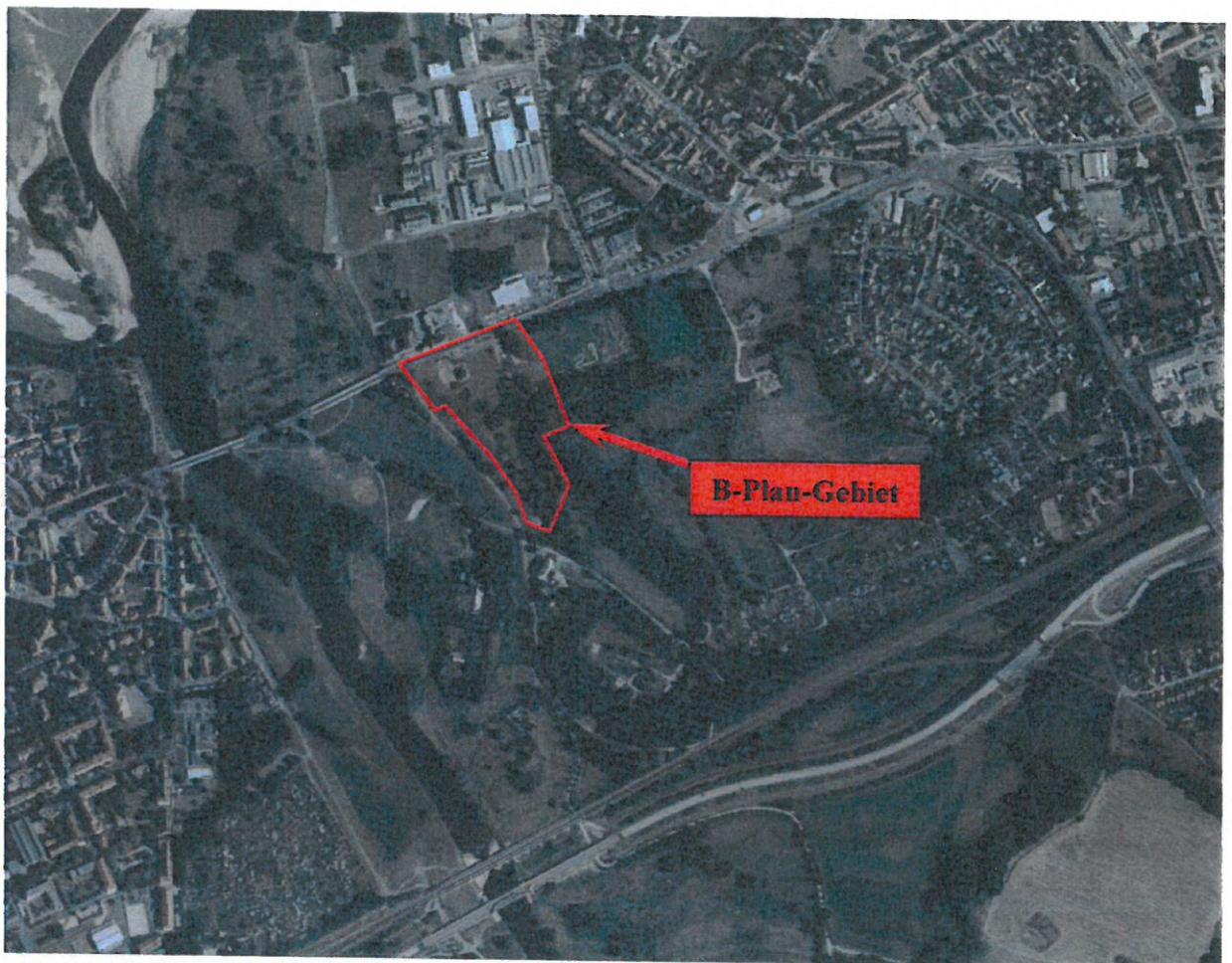
Den Mitgliedern des Bauausschusses oder Stadtausschusses liegt diese bereits vor.



AUSZUG aus der

Schallimmissionsprognose

zum Bebauungsplan Nr. 42



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018

„Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

der Großen Kreisstadt Eilenburg

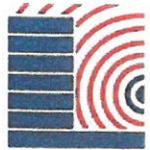
Gutachten Nr. 11718

Chemnitz, 15.02.2018



Deutsche
Akkreditierungsstelle
D-PL-19396-01-00





Inhalt

	Blatt
1 Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich und maßgebliche Immissionsorte	6
2.1 Geltungsbereich des B-Planes	6
2.2 Maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebietes	7
3 Grundlagen der schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen	8
4 Höchstzulässige Beurteilungspegel	10
4.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005	10
4.2 Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden	11
4.3 Gesamt-Immissionswerte L_{GI} für die maßgeblichen Immissionsorte	13
4.4 Plangegebene und tatsächliche Geräusch-Vorbelastung der Immissionsorte	14
4.5 Festlegung der Planwerte L_{PI} für die maßgeblichen Immissionsorte	18
5 Durchführung der schalltechnischen Berechnungen	19
6 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen	20
6.1 Ansatz von Emissionskontingenten für die geplanten Teilflächen	20
6.2 Ergebnisse der Berechnungen zur Emissionskontingentierung	21
6.3 Geräusch-Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ der Immissionsnachweisorte	22
6.4 Berechnung von Zusatzkontingenten für bestimmte Richtungssektoren	23
6.5 Geräusch-Zusatzbelastung $L_{r,Zus}$ der Immissionsnachweisorte unter Berücksichtigung der Emissionskontingente L_{EK} und der Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$	25
7 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz im B-Plan-Verfahren	26
8 Nachweisführung zur Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im B-Plan-Gebiet	28
8.1 Allgemeines	28
8.2 Bestimmung der betriebsbezogenen Anforderungen aus den festgelegten Emissionskontingenten	28
8.3 Ermittlung der vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel (Immissionsprognose)	29
8.4 Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens	29

5 ANLAGEN



7 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz im B-Plan-Verfahren

- (1) Auf der Grundlage des § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB /3/ i.V.m. § 1 Abs. (4) Nr. 2 BauNVO /4/ sollte aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen im B-Plan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg festgesetzt werden:

Zulässig sind auf den Teilflächen „SO_{Handel1}“ und „SO_{Handel2}“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
SO _{Handel1}	66	53
SO _{Handel2}	66	49

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich für jede der Teilflächen „SO_{Handel1}“ und „SO_{Handel2}“ die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	$> 175^\circ$ und $\leq 195^\circ$	+ 2	+ 8
B	$> 195^\circ$ und $\leq 304^\circ$	+ 5	+ 4
C	$> 304^\circ$ und $\leq 357^\circ$	+ 4	+ 3

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U $x = 336743.19$ (Rechtswert); $y = 5703867.73$ (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Hinweis:

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.



- (2) Die in der ANLAGE 4 des vorliegenden Gutachtens angegebenen Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ für die verschiedenen Teilflächen i an allen maßgeblichen Immissionsorten j in der Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes sollten in die Begründung zum B-Plan übernommen werden.
- (3) Nach Ansicht des Gutachters sind bei **Genehmigungsverfahren** für die sich im B-Plan-Gebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg ansiedelnden Verkaufseinrichtungen entsprechende **schalltechnische Nachweise der Antragsteller erforderlich**.



8 Nachweisführung zur Zulässigkeit eines Betriebes oder einer Anlage im B-Plan-Gebiet

8.1 Allgemeines

Ein Betrieb ist aus schalltechnischer Sicht zulässig, wenn die von ihm verursachten Beurteilungspegel die Immissionskontingente L_{IK} , die mit den in Anstrich (1) von Punkt 7 angegebenen Emissionskontingenten L_{EK} sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten $L_{EK,Zus.}$ und unter Anwendung des im vorliegenden Gutachten vorgenommenen Rechenverfahrens zur Schallausbreitung (ausschließlich mit der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung A_{div}) berechnet werden können, nicht überschreiten.

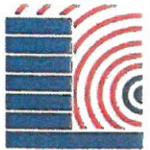
Die Prüfung erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden an den maßgeblichen Immissionsorten j die Immissionskontingente $L_{IK,j}$ bestimmt, die sich aus den festgelegten Emissionskontingenten sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten ergeben. Diese legen somit die Anforderungen fest. Im zweiten Schritt werden dann durch Prognoseberechnung (bei geplantem Betrieb) unter Anwendung des vollständigen Berechnungsverfahren nach DIN ISO 9613-2 oder durch Messung (bei vorhandenem Betrieb) an denselben Immissionsorten die vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel ermittelt.

8.2 Bestimmung der betriebsbezogenen Anforderungen aus den festgelegten Emissionskontingenten

Wenn für geplante oder auch bestehende Betriebe im Plangebiet geprüft werden soll, ob ihre Geräuschemission im Rahmen der für die betreffenden Flächen festgelegten Emissionskontingente sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten bleibt, werden im ersten Schritt die ihnen zustehenden Immissionskontingente $L_{IK,j}$ an den maßgeblichen Immissionsorten j bestimmt.

Hierzu werden unter Anwendung des Plan-Rechenverfahrens (ausschließlich mit der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung A_{div}) die von einer Flächenschallquelle mit Geometrie und Lage des Betriebsgrundstückes verursachten Immissionskontingente $L_{IK,j}$ an den maßgeblichen Immissionsorten j berechnet. Jedes Flächenelement der Flächenquelle wird mit den festgesetzten Emissionskontingenten $L_{EK,i}$ sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten $L_{EK,Zus,i}$ einbezogen, die denen der Teilfläche i entspricht, innerhalb dessen Umrandung es sich befindet. Das nach Planverfahren berechnete Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich durch energetische Addition dieser Pegel für alle Flächenelemente des Betriebsgrundstückes.

Ein solches Verfahren ist im Rahmen der schalltechnischen Planungen für eine konkrete Nutzung leicht handhabbar und kann durch ein sachverständiges Ingenieurbüro ohne weitere Zusatzinformationen problemlos angewendet werden.



Für den Fall, dass ein Betrieb eine Teilfläche i des B-Pan-Gebietes vollständig nutzen will, können die Immissionskontingente $L_{IK,j}$ Tag/Nacht für die maßgeblichen Immissionsorte j bereits der ANLAGE 4 des vorliegenden Gutachtens entnommen werden.

8.3 Ermittlung der vom Betrieb verursachten Beurteilungspegel (Immissionsprognose)

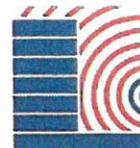
Nachdem die festgesetzten Emissionskontingente sowie die ggf. verfügbaren Zusatzkontingente auf beanspruchbare Immissionskontingente L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten umgerechnet sind, ist zu ermitteln, welche Beurteilungspegel durch den geplanten Betrieb tatsächlich verursacht werden.

Diese Immissionsprognose erfolgt entsprechend den Anforderungen der TA-Lärm unter Anwendung des vollständigen Berechnungsverfahrens nach DIN ISO 9613-2. Alle Umgebungseinflüsse und Dämpfungen sind in dem Maße einzubeziehen, wie es entsprechend diesen genannten Regelwerken erforderlich ist. Als Emissionswerte werden die prognostizierten Schalleistungspegel der Quellen, ggf. unter Berücksichtigung der Genauigkeit ihrer Ermittlung einbezogen.

Bei bereits bestehenden Betrieben oder Betriebsteilen können Schallmessungen zur Ermittlung oder Verifizierung der verwendeten Schalleistungspegel zugrunde gelegt werden.

8.4 Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens

Die Geräuschemissionen von einem Betriebsgrundstück entsprechen den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} sowie den ggf. verfügbaren Zusatzkontingenten $L_{EK,Zus.}$, wenn die nach Punkt 8.3 ermittelten Beurteilungspegel die nach Punkt 8.2. ermittelten und diesem Betrieb zustehenden Immissionskontingente L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.



Quelle: Geoportal Sachsenatlas, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018

ANLAGE 1/2: Detailliertes Luftbild mit dem Standort der Planfläche für den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg und mit den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 in der Nachbarschaft

Maßstab: ca. 1 : 7.580

Ingenieurbüro für Lärmschutz

Förster & Wolgast

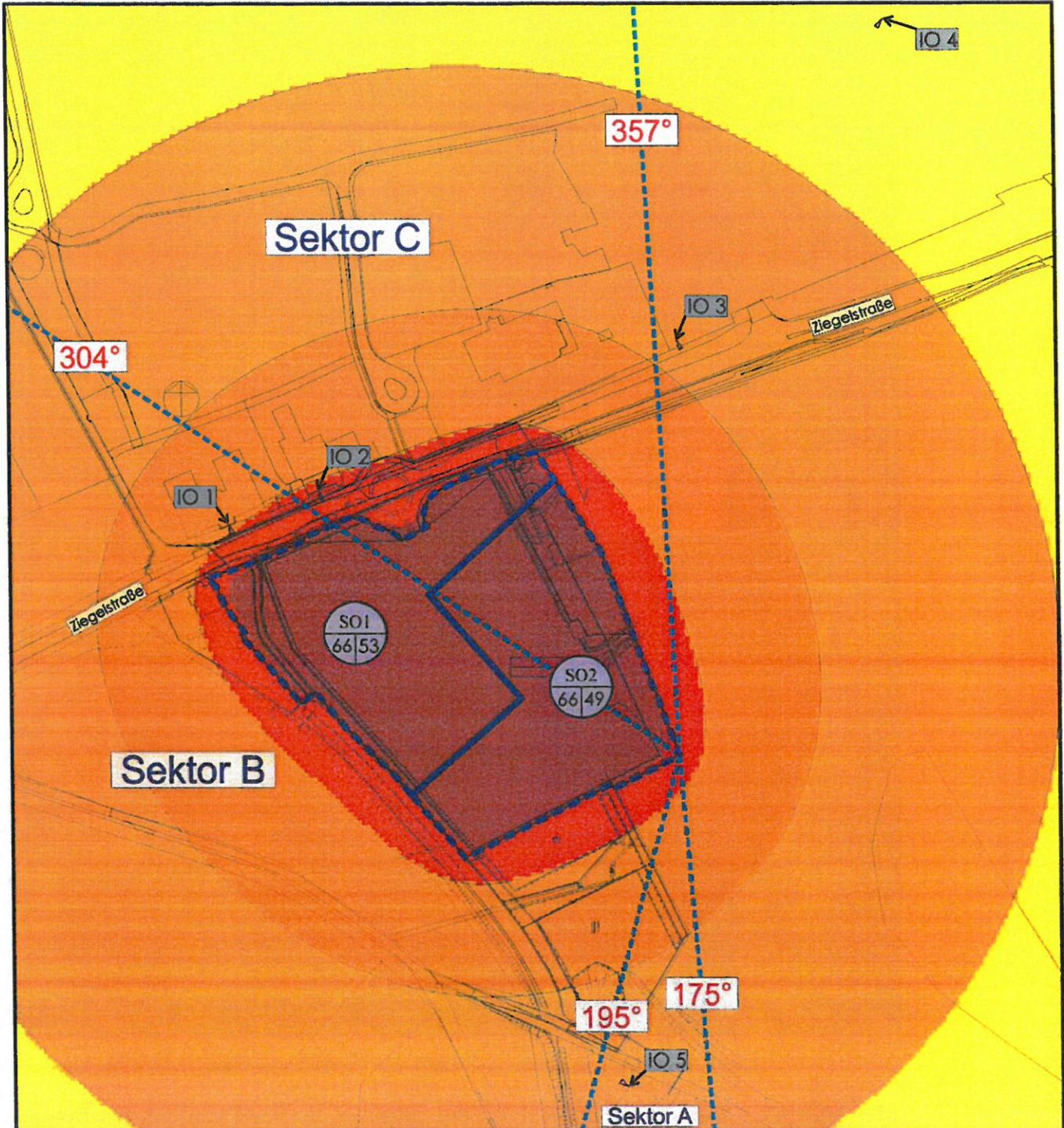


Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster
 Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.: 0371/ 40 40 501

Schallimmissionsplan Eilenburg
 Beurteilungspegel „Zusatzbelastung“ $L_{r,Zus}$
 der Geräusche aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 42
 „Sondergebiet Handel“ der Stadt Eilenburg
 (ohne Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$)
 Tageszeit (06 - 22 Uhr)

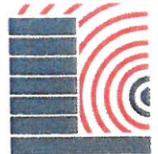


Maßstab : 1 : 3 250
 Geländeeraster : 5,0 m
 Rechenhöhe : 5,0 m
 erstellt am : 15.02.18
 Gutachten-Nr. : 11718



	≤ 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast



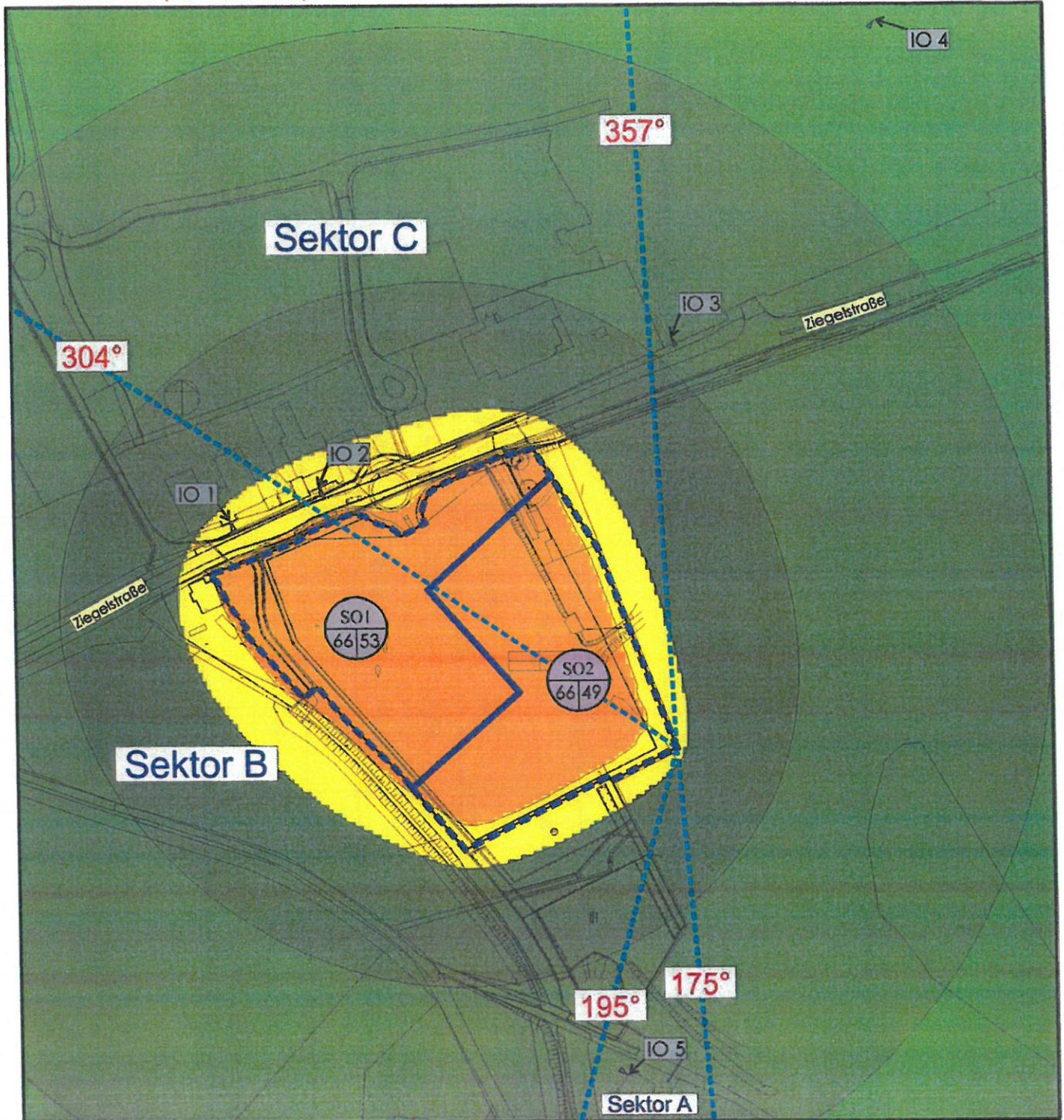
Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster
Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.: 0371/40 40 501

Schallimmissionsplan Eilenburg
Beurteilungspegel „Zusatzbelastung“ $L_{r,Zus}$
der Geräusche aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 42
„Sondergebiet Handel“ der Stadt Eilenburg
(ohne Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$)



Maßstab : 1 : 3 250
Geländeraster : 5,0 m
Rechenhöhe : 5,0 m
erstellt am : 15.02.18
Gutachten-Nr. : 11718

Nachtzeit (22 - 06 Uhr)



	≤ 30 dB(A)		40...45 dB(A)		55...60 dB(A)		70...75 dB(A)
	30...35 dB(A)		45...50 dB(A)		60...65 dB(A)		75...80 dB(A)
	35...40 dB(A)		50...55 dB(A)		65...70 dB(A)		> 80 dB(A)

ANLAGE: 3/2



ANLAGE 4:

Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ für die maßgeblichen Immissionsorte j in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ der Stadt Eilenburg bei Ansatz der Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die verschiedenen Teilflächen i sowie der verfügbaren Zusatzkontingente $L_{EK,Zus,i}$ für bestimmte Richtungssektoren gemäß Anstrich (I) von Punkt 7

- Angaben tags/nachts in dB(A) -

IO-Nr.	Immissionsort j	Teilfläche i		SO _{Handel 1}		SO _{Handel 2}		SUMME	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Ziegelstraße 2 (West)	63,9	49,9	56,3	38,3	64,6	50,2		
2	Ziegelstraße 2 (Ost)	63,9	49,9	57,2	39,2	64,8	50,3		
3	Ziegelstraße 10	50,6	37,6	51,5	34,5	54,1	39,3		
4	Lossastraße 5	44,5	31,5	44,9	27,9	47,7	33,0		
5	Kastanienallee 3	50,1	43,1	52,2	41,2	54,3	45,3		

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast



AUSZUG

Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster
Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.:0371/ 40 40 501

Auftrag: Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/ E-Center/Autowelt“ im B-Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg

Auftraggeber: Stadtverwaltung Eilenburg
- Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung
Stadtplanung/Stadtentwicklung -
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Lärmschutz
Förster & Wolgast
Inh.: Dipl.-Ing. Lothar Förster
Bayreuther Straße 12
09130 Chemnitz

*nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle für Geräusche
und DAkkS akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17025:2005*

Tel.: 0371 / 40 40 501

Fax: 0371 / 40 40 620

Gutachten Nr.: 11718

Erstellt am: 23.02.2018

Umfang: 20 Blätter mit 8 Tabellen

Berechnungsergebnisse	(Unterlage 17.1)	1 Blatt
Emissionspegel Tabelle 7	(Unterlage 17.1.1)	2 Blätter
Beurteilungspegel Tabelle 8	(Unterlage 17.1.2)	2 Blätter
Lageplan	(Unterlage 7)	3 Blätter

Ausfertigungen: 3 x für den Auftraggeber
1 x für den Auftragnehmer

Bearbeiter:

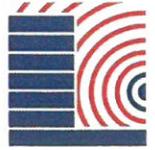
Dipl.-Ing. L. Förster

(geprüft)



Dipl.-Ing. J. Wolgast

(erstellt)



Unterlage 17 - Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen

Gliederung Erläuterungsbericht

	Blatt	
1	Veranlassung	3
2	Grundlagen	4
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Schalltechnische Grundlagen	6
3	Vorgehensweise bei den schalltechnischen Untersuchungen	8
3.1	Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen	8
3.2	Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen	9
4	Schalltechnische Berechnungen	10
4.1	Vorgehensweise	10
4.2	Ausgangsdaten	11
4.3	Schallemissionen, Grenzwertisophonen	13
4.4	Beschreibung des Untersuchungsgebietes, Schutzbedürftigkeit der Bebauung	14
4.5	Berechnung der Beurteilungspegel	15
4.5.1	Auswahl der Immissionsorte	16
4.5.2	Beurteilungspegel	16
5	Rechtsansprüche der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen	18
6	Quellenverzeichnis	19
Unterlage 17.1	Berechnungsergebnisse	
Unterlage 17.1.1	Emissionspegel	
Unterlage 17.1.2	Beurteilungspegel	
Unterlage 7	Lageplan	



1 Veranlassung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg hatte am 04.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Eilenburg-Mitte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ umfasst eine Teilfläche der Flurstücke 126/58, 126/24, 126/25, 126/32, eine Teilfläche der Flurstücke 126/59 der Flur 46 und eine Teilfläche des Flurstücks 63/13 der Flur 48 in der Gemarkung Eilenburg.

Nördlich des Plangebietes - auf der gegenüberliegenden Seite der Ziegelstraße - grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ an, worin sich unter anderem auch das ehemalige Verwaltungsgebäude des ECW befindet.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes soll über die nördlich gelegene „Ziegelstraße“ (K 7442) erfolgen. Dazu wird ein neuer Knotenpunkt geplant, der als Kreisverkehr ausgebildet wird. Er verbindet die Ziegelstraße mit der Zufahrt zum Einkaufszentrum in südlicher Richtung und mit der Zufahrt zur Autowelt in nördlicher Richtung.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist der Ausbauabschnitt der Ziegelstraße (K 7442) innerhalb der Grenze des B-Plangebietes Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“.

Ziel des Bauvorhabens ist die Herstellung der Verkehrsanlage nach dem Stand der Technik. Der geplante Kreisverkehr sichert auch in Spitzenzeiten des Einkauf-Centers einen flüssigen Fahrzeugverkehr und eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit im Knotenpunktbereich.

Mit dem geplanten Ausbau der K 7442 und dem Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ziegelstraße/E-Center/Autowelt und damit einhergehenden Anpassungen der Straßenachsen und Fahrbahnränder handelt es sich für das gesamte Untersuchungsgebiet um einen „erheblichen baulichen Eingriff“ entsprechend den Definitionen dieses Begriffes in /4/.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Verkehrsgeräusche** wurden mit den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen die erforderlichen Nachweise erbracht und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen.



3 Vorgehensweise bei den schalltechnischen Untersuchungen

3.1 Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht grundsätzlich dann, wenn der Beurteilungspegel an einem schutzbedürftigen Gebäude oder in einem Außenwohnbereich die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) der 16. BImSchV überschreitet.

Zu dieser Feststellung wird zunächst das Untersuchungsgebiet eingegrenzt. Das Gebiet ist seitlich begrenzt durch den senkrechten Schnitt mit der Straßenachse am Planungsanfang und am Planungsende des Bauabschnittes. Die Tiefe des Gebietes wird beidseitig zur Straße vom Abstand der gebietsspezifischen Grenzwertisophone für die Nachtzeit bestimmt. Zur Bestimmung des Abstandes wird nach den RLS-90 die Entfernung bei freier Schallausbreitung für die größtmögliche Höhe der Immissionsorte errechnet. Da dieser Fall in der Regel die höchsten Beurteilungspegel liefert, ist abgesichert, dass die errechnete Entfernung sämtliche Fälle möglicher Grenzwertüberschreitungen einschließt. Vorhandene bauliche Anlagen mit höherer Empfindlichkeit, z.B. Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime werden zusätzlich berücksichtigt.

Hierzu werden zunächst die Emissionspegel der Straße berechnet. Als Emittenten werden die durchgehende Strecke der neu- bzw. ausgebauten Straße berücksichtigt. Für Immissionsorte, die außerhalb der senkrechten Schnitte am Planungsanfang und -ende liegen, sind nach /4/ für die Ermittlung der Beurteilungspegel ausschließlich die Emissionen derjenigen Straßenabschnitte anzusetzen, die neu gebaut bzw. wesentlich geändert wurden. Einmündende Straßen gehen nur im Falle „wesentlicher“ Änderungen im Sinne der 16. BImSchV /2/ mit dem geänderten Bauabschnitt in die Berechnungen ein. Für die Eingrenzung des Untersuchungsgebietes reicht im Allgemeinen eine Abschätzung nach dem Verfahren „Langer gerader Fahrstreifen“ aus.

Das eingegrenzte Gebiet wird auf schutzbedürftige Bebauung hin untersucht. Grundlage dazu bilden Katasterpläne oder Luftbildaufnahmen. Die Pläne werden vor Ort durch Vergleich mit der vorhandenen Bebauung geprüft. Die Art der in § 2 (1) der 16. BImSchV /2/ bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. ist entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Die Bebauung, differenziert nach Wohn- und Nebengebäuden bzw. gewerblicher Nutzung sowie die Gebietseinordnung werden in den Lageplänen dargestellt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes werden für schutzbedürftige Gebäude fassaden- und stockwerksbezogene Beurteilungspegel streng nach den RLS-90 berechnet. Die Quellen (verwendete Pläne) für die Erstellung des digitalen Geländemodells werden genannt. Die Berechnungen werden soweit ausgedehnt, dass sämtliche mögliche Grenzwertüberschreitungen, auch unter Beachtung von Reflexionen, erfasst werden (s. o. Festlegung des Untersuchungsgebietes).

Zusätzlich zu den Beurteilungspegeln an den Fassaden werden Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche berechnet. Eine gesonderte Berechnung ist deshalb erforderlich, da hier zusätzlich Reflexionsanteile von der eigenen Fassade eingehen können.



Alle berechneten Beurteilungspegel werden unter Angabe der Bezeichnung des Immissionsortes, der Häuserfront (Fassade), des Stockwerkes, des senkrechten Abstandes von der Straßenachse und der zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgelistet. Bei Beurteilungspegeln des unbebauten Außenwohnbereiches entfällt die Angabe von Häuserfront und Stockwerk.

Damit ist festgestellt, ob Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

3.2 Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen

Ist die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen aufgrund festgestellter Grenzwertüberschreitungen nachgewiesen, so wird vorrangig auf aktive Maßnahmen, d.h. Maßnahmen an der Straße, orientiert. Aus der Sicht der Straßenplanung kommen als aktive Maßnahmen neben der Linien- und Gradientenführung lärmindernde Straßenoberflächen und Schallschirme in Frage. Lärmindernde Straßenoberflächen sollten in jedem Falle vorgesehen werden, wenn schutzbedürftige Gebiete der Trasse unmittelbar benachbart sind.

Als Schallschirme kommen in der angegebenen Rangfolge in Frage:

- Erdwall
- Erdwall mit aufgesetzter Wand
- Erdwall mit Stützmauer
- Steilwall
- Schallschutzwand

Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen, z.B. Straße in hoher Dammlage, kann die Errichtung eines Walles zu aufwendig oder unmöglich sein. Das trifft auch bei straßennaher Bebauung oder schutzwürdigen Geländestreifen am Straßenrand zu. In diesen Fällen wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die am besten geeignete der übrigen oben genannten Möglichkeiten gewählt.

Nicht immer wird es möglich sein, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen einen vollständigen Schutz der betroffenen Bebauung zu erzielen. Wie bereits in den rechtlichen Grundlagen unter Pkt. 2.1 genannt, sind Ausnahmen dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der Schallschutzmaßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Kriterien für die Verhältnismäßigkeit sind:

- die Höhe der Grenzwertüberschreitungen
- die Anzahl der Betroffenen
- die schalltechnische Wirksamkeit (Pegelminderung) einer aktiven Maßnahme.

Die Wahl der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen wird im Einzelfall in Abwägung aller o. g. Gesichtspunkte vorgenommen.

Im Falle aktiver Schallschutzmaßnahmen werden die Beurteilungspegel mit aktivem Schallschutz in der Ergebnistabelle der Beurteilungspegel ohne aktiven Schallschutz ergänzt. Zusätzlich wird die Pegelminderung durch den aktiven Schallschutz und die (verbleibende) Anspruchsgrundvoraussetzung für passiven Schallschutz ausgewiesen. Die Fassaden der Gebäude mit Anspruchsgrundvoraussetzungen für passiven Schallschutz werden im Lageplan gekennzeichnet.



4 Schalltechnische Berechnungen

4.1 Vorgehensweise

Mit dem geplanten Ausbau der K 7442 und dem Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ziegelstraße/E-Center/Autowelt und damit einhergehenden Anpassungen der Straßenachsen und Fahrbahnränder handelt es sich für das gesamte Untersuchungsgebiet um einen „erheblichen baulichen Eingriff“ entsprechend den Definitionen dieses Begriffes in /4/.

Es ist deshalb zu prüfen, für welchen Immissionsort der benachbarten Wohngebäude bzw. sonstigen schutzbedürftigen baulichen Anlagen und unter welchem der in § 1 (2) der 16. BImSchV /2/ genannten Kriterien die Straßenbaumaßnahme zur „wesentlichen Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung wird und somit Rechtsansprüche auf Lärmvorsorge gegenüber dem Baulastträger entstehen.

Die Änderung ist nach § 1 (2) der 16. BImSchV /2/ wesentlich, wenn durch den erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel:

- (1) „... um mindestens 3 dB(A) erhöht wird“
(wobei die Aufrundungsregel angewendet werden darf, d.h., die Bedingung ist bereits ab 2,1 dB(A) erfüllt)
- (2) „... auf mindestens 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird“
- (3) „... von mindestens 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht wird“

Der Anspruch der Nachbarschaft auf Lärmvorsorge ist auf der Grundlage des § 1 (2) Nr. 2 bzw. letzter Satz der 16. BImSchV /2/ für jeden einzelnen Immissionsort entsprechend nachzuweisen oder auszuschließen.

Rechtsansprüche auf Schallschutzmaßnahmen haben von den Immissionsorten aber nur diejenigen, deren prognostische Beurteilungspegel

- **im Falle (1) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ überschreiten**
- **im Falle (2) und (3) die Schwellenpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreichen oder weitergehend überschreiten.**

Für alle anderen Immissionsorte wird der „erhebliche bauliche Eingriff“ nach den Definitionen unter C.VI. 10.1 (2) der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 /4/ nicht zur wesentlichen Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung, und es besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die folgenden schalltechnischen Untersuchungen müssen wegen notwendigerweise getrennten Berechnungen von Beurteilungspegeln „ohne“ Realisierung der Baumaßnahme und „mit“ Realisierung der Baumaßnahme konsequent in diese beiden Fälle unterschieden werden. Damit können später diese beiden Beurteilungspegel dem vorzunehmenden Vergleich zugrunde gelegt werden.



des Immissionsortes zu einem Punkt sich kreuzender oder zusammentreffender Fahrstreifen 100 m oder weniger beträgt

- K = 3 dB(A) für Abstände bis 40 m
- K = 2 dB(A) für Abstände bis 70 m
- K = 1 dB(A) für Abstände bis 100 m
- K = 0 dB(A) für Abstände größer 100 m,

um damit den Beurteilungspegel L_T zu erhalten.

Im vorliegenden Fall sind im Ausbauabschnitt der Ziegelstraße (K 7442) keine Lichtsignalanlagen vorhanden und mit dem Ausbau auch nicht geplant, so dass Zuschläge auf die berechneten Beurteilungspegel entfallen.

Die berechneten Beurteilungspegel sind in der Unterlage 17.1.2 im Einzelnen aufgelistet. Sie sind auf den nächsten ganzzahligen Wert aufzurunden.

4.5.1 Auswahl der Immissionsorte

Es wurden die Gebäude und die weiteren schutzbedürftigen baulichen Anlagen bis zu einem Abstand vom KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt berücksichtigt, über den hinaus mit Sicherheit eine Grenzwertüberschreitung auszuschließen ist. Besonders schutzbedürftige Bebauung nach § 2 (1) 1. der 16. BImSchV ist nicht vorhanden. Die Zuordnung der Berechnungspunkte ist dem Lageplan der Unterlage 7 zu entnehmen.

Die Immissionsorte wurden in der Regel in der Mitte der Fassaden der Gebäude, die direkter oder reflektierter Schalleinstrahlung ausgesetzt sind, in Höhe der Geschosdecke an der Außenfassade des zu schützenden Raumes festgelegt.

4.5.2 Beurteilungspegel ohne und mit Realisierung der Baumaßnahme

Die Beurteilungspegel sind in der Ergebnistabelle 7 der Unterlage 17.1.2 im Einzelnen aufgelistet.

Zusammenfassend wird wie folgt eingeschätzt:

Je nach Verlauf der Straßenachsen des KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt ohne bzw. mit Realisierung der Baumaßnahme unterscheiden sich die Absolutwerte der Beurteilungspegel an den Immissionsorten bei gleichen prognostischen Verkehrsdaten um bis zu maximal 2 dB.

Überall dort, wo sich die Beurteilungspegel mit dem Ausbau – wenn auch nur geringfügig - verringern, besteht von vornherein kein Anspruch auf die Planung von Lärmschutzmaßnahmen, da das Merkmal der Lärmsteigerung mit dem Ausbau nicht erfüllt ist.



In den Fällen, in denen für den Zustand mit Realisierung der Baumaßnahme gegenüber dem Zustand ohne Realisierung der Baumaßnahme eine Zunahme im Beurteilungspegel an den Immissionsorten eintritt, ist zunächst die notwendige Voraussetzung einer Anspruchsberechtigung für die Planung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Allerdings müssen dann noch die Schwellenpegel nach § 1 (2) Satz 2 der 16. BImSchV von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten sein, um einen Anspruch dem Grunde nach zu erwirken.

Im vorliegenden Fall werden diese genannten Voraussetzungen an keinem der untersuchten Immissionsorte erfüllt.



5 Rechtsansprüche der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen

Für keinen der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt kann deshalb der „erhebliche bauliche Eingriff“ in die öffentliche Ziegelstraße im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien '97 zur „wesentlichen Änderung“ werden, da weder das Kriterium „1“ nach Zunahme der prognostischen Beurteilungspegel um wenigstens 3 dB(A) nach § 1 (2) 2 gegenüber den prognostischen Beurteilungspegeln „ohne“ Realisierung der Straßenbaumaßnahme noch das Kriterium „2“ bzw. der letzte Satz nach § 1 (2) nach Erreichen bzw. der weitergehenden Überschreitung der Schwellenpegel 70/60 dB(A) tags/nachts der 16. BImSchV erfüllt sind.

Damit besteht für die Nachbarschaft des KP Ziegelstraße/E-Center/Autowelt in Eilenburg kein Rechtsanspruch auf die Planung und Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen.

Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast



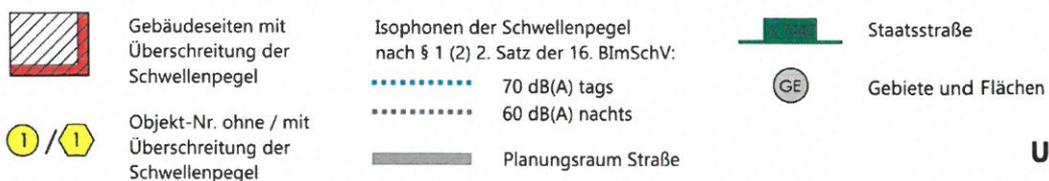
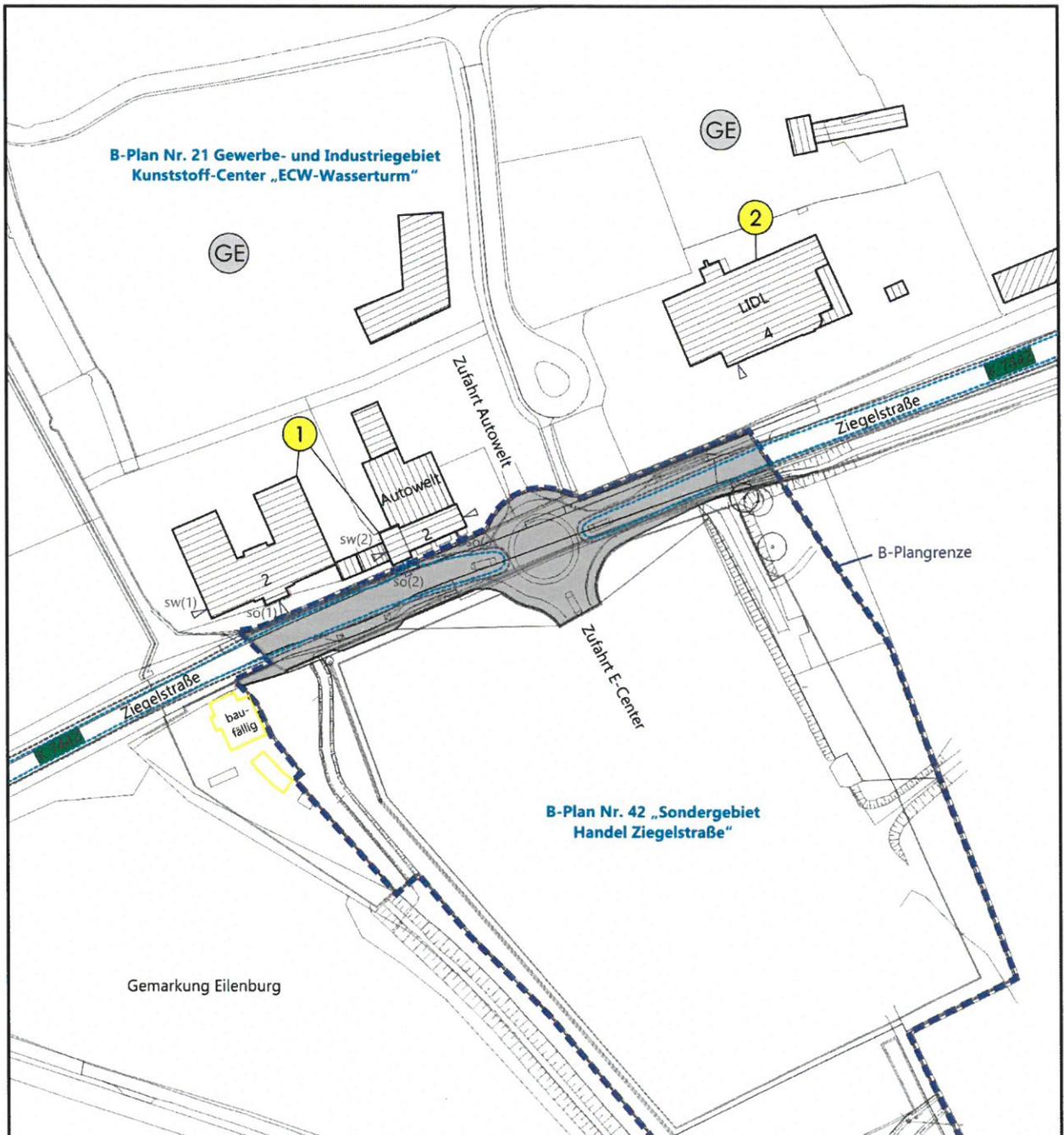
Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster
Bayreuther Straße 12 09130 Chemnitz Tel.:0371/ 40 40 501

Lageplan Lärmvorsorge Eilenburg

Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/
E-Center/Autowelt im B-Plangebiet
Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

16. BImSchV

Maßstab : 1 : 2.000
erstellt am : 23.02.18
Gutachten-Nr. : 11718



UNTERLAGE 7

Anlage 4
zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“

Fachgutachten zur Neuausweisung eines Sondergebietes Handel am Standort Ziegelstraße unter besonderer Würdigung des Standortes Schondorfer Mark des Büros Lademann & Partner GmbH vom 23.01.2018

Das Gutachten wurde bereits allen Stadträten auf einer CD (inklusive Aufgabenstellung und Stellungnahme der Landesdirektion vom 31.01.2018) übergeben.

Anlage zur Begründung zur DS Nr. 025/FB4/2018/2

Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ – Auswertung Stellungnahmen

Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1. Landratsamt Nordsachsen (LRA) vom 18.07.2016 SG Planungsrecht/Koordinierung und Straßenbauamt	Zusammenfassende Erklärung fehlt	Ergänzung bis Satzungsbeschluss
	Probleme bei der Verkehrserschließung Zufahrt nicht geklärt, Ablehnung der vorliegenden Verkehrserschließung (Bedenken gegenüber Verkehrssicherheit und -fluss auf der K 7442)	Auf der Grundlage von Verkehrsuntersuchungen wurde die Erschließungsvariante über einen Kreisverkehr favorisiert. Diese verkehrstechnische Lösung wurde mit dem LRA/ Straßenbauamt abgestimmt. → Änderung der Planzeichnung
1.2 Umweltamt SG Wasserrecht vom 10.02.2016 SB Wasserrecht	<u>Abwasser</u> Entsorgung mittels Druckleitung Regenwasser ist großflächig zu versickern (wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich)	Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll über ein Regenrückhaltebecken in die Regenwasserleitung des AZV erfolgen. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bei der Unteren Wasserbehörde im LRA gestellt. → Ergänzung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.4
SB Oberflächengewässer	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 75 SächsWG → es sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen vorzusehen.	Hinweise sind Bestandteil der Begründung Außerdem wurde auf die Zulässigkeit einer ursprünglich geplanten Tankstelle verzichtet. → Änderung der Textlichen Festsetzung Punkt 1.1.1
2. Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 28.01.2016 Raumordnung	Kein Raumordnungsverfahren (ROV) erforderlich, wenn ... die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht oder den Darstellungen eines den Zielen angepassten FNP oder Festsetzungen eines entsprechenden Bebauungsplanes entspricht (§ 115 Abs. 7 Nr. 2 SächsLPlIG → kein Verstoß gegen Konzentrationsgebot (LEP 2013, Z 2.3.2.1) und Integrationsgebot (LEP 2013 Z 2.3.2.3) → aber Verletzung des Beeinträchtigungsverbots (LEP 2013, Z	Fachgutachten Lademann & Partner vom 23.01.2018: → keine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung → Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot erfüllt → keine Schädigung der ZVB und verbrauchernahen

Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

Auswertung Stellungnahmen aus Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06. bis 18.07.2016

	2.3.2.5) und Kongruenzgebots (LEP Z 2.2.24),	<p>Grundversorgung → keine Beeinträchtigung benachbarter Orte Stellungnahme LDS vom 29.01.2018: → kein ROV (Integrationsgebot) Außerdem erfolgte bereits die 2. Änderung des FNP, das Verfahren zur Aufhebung des VEP Nr. 5 wurde eingeleitet, die Aufstellung des B-Plans für ein Gewerbegebiet am Standort „Schonhofer Mark“ vorbereitet.</p> <p>→ Ergänzung der <u>Begründung</u></p>
Baurecht	1. Prüfung der Darstellung M 4 im Sondergebiet (Bestimmtheitsgrundsatz verletzt)	<p>Die Darstellung der Sondergebietsfläche wurde in diesem Bereich in Private Grünfläche gem. BauNVO geändert, innerhalb derer ein Regenrückhaltebecken zulässig ist.</p> <p>→ Änderung Planzeichnung</p>
	<p>2. Gem. BVerwG Urteil 4 CN 3/07 sind absolute Flächenbeschränkungen für das Gesamtgebiet unzulässig BauNVO verlangt <u>vorhabenbezogene</u> Festsetzung Begrenzung der Verkaufsfläche ist eine <u>gebietsbezogene</u> Festsetzung. Ausnahmsweise kann für <u>einen</u> Handelsbetrieb eine Verkaufsflächenbeschränkung festgesetzt werden</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Für jede Nutzung (Lebensmittelvollsortimenter und Bau- und Gartenfachmarkt wurde je ein Baufeld festgesetzt, in dem jeweils ein Vorhaben zulässig sein soll. Für jeden Einzelhandelsbetrieb wurden Verkaufsflächenbegrenzungen und Regelungen zur maximalen Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf der Grundlage der „Eilenburg Liste“ vorgenommen. Es wurde außerdem die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (Doppelfestsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche ist nicht zulässig) ersatzlos gestrichen.</p> <p>→ Änderung der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.1.1</p>
Hochwasserschutz	<p>Beachtung § 81 SächsWG → Aufgrund der Bodenverhältnisse kaum Versickerungsmöglichkeit - baulich geeignete Schutzmaßnahmen sind generell erforderlich - Verweis auf Hochwasserschutzfibel</p>	<p>→ Ergänzung der Hinweise in der Begründung unter Punkt 2.3</p>

Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“
 Auswertung Stellungnahmen aus Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06. bis 18.07.2016

3. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.07.2016	1. Hinweis auf verstärkte Grundwasserführung während Tauperioden und niederschlagsreichen Zeiten 2. erhöhte Radonkonzentrationen kaum möglich (max. Referenzwert 300 Bq/m ³)	→ Ergänzung der Begründung unter Punkt 2.5 → Ergänzung der Begründung unter Punkt 2.7
4. VEW vom 21.06.2016	Versorgung über vorhandene Leitungen in Ziegelstraße möglich Für Löschwasser aus öffentlichen Versorgungsanlagen <u>Ausflussmessungen</u> erforderlich	Im Ergebnis der Ausflussmessung wurde festgestellt, dass die durch das Trinkwassernetz bereitgestellte Wassermenge für die Löschwasserversorgung ausreichend ist. → Ergänzung in Begründung unter Punkt 12
5. Landestalsperrenverwaltung vom 23.06.2016	Der im Plangebiet befindliche Deichverteidigungsweg ist nicht für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Weg und Hochwasserschutz-Anlage sollen außerhalb des Geltungsbereichs liegen.	Änderung Geltungsbereich → Änderung Planzeichnung
6. Delitzsch vom 21.06.2016	Verweis auf Beeinträchtungsverbot (LEP 2013. Z 2.3.2.5)	siehe 2.
7. Wurzen vom 01.07.2016	Verstoß gegen Beeinträchtungsverbot wegen Neuausweisung von 7.000 m ² Baumarkt befürchtet, Standorte „Schondorfer Mark“ und Standort „Ziegelstraße“ haben gravierende Folgen für die Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Versorgungsbereich Wurzens.	siehe 2.
8. Doberschütz vom 22.06.2016	Ablehnung des BPs, da Zustimmung zum Standort „Schondorfer Mark“ besteht	Kenntnisnahme und siehe 2.
9. Nah & Frisch vom 14.07.2016	Nahversorgungsrelevante Funktion des Standortes, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel ist nicht erkennbar → zwei Standorte führen zum innerörtlichen Verdrängungswettbewerb, damit Gefährdung des städtebaulichen Nahversorgungskonzepts (verbrauchernahe Grundversorgung) → prognostizierte Umsatzumverteilungsquoten von 10 bis 12 % könnten für den Standort Nah & Frisch noch erheblich höher ausfallen und dessen Bestand gefährden	

Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“
 Auswertung Stellungnahmen aus Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06. bis 18.07.2016

	→ Standort ist aus landesplanerischer Sicht nicht integriert und damit unzulässig	siehe 2.
10. Rewe vom 15.07.2016	→ kein städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	Städtebauliche Gründe u.a. Bestandteil des Fachgutachtens Lademann & Partner → Ergänzung der Begründung
	→ Planung entspricht wegen der Planung einer Tankstelle nicht der Ausschreibung	Verzicht auf Tankstelle → Änderung der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.1
	→ Es ist nicht abwägungsfehlerfrei möglich, neben dem bestehenden Sondergebiet „Schondorfer Mark“, für das Baurecht weiter besteht, den neuen Ergänzungsstandort zu entwickeln.	2. Änderung FNP rechtswirksam, Einleitung Aufhebungsverfahren VEP Nr. 5 mit Beschluss Nr. 96/2017 vom 06.11.2017, Aufstellungsbeschluss BP Nr. 52 für GE Schondorfer Mark wird vorbereitet siehe auch Fachgutachten Lademann & Partner GmbH
	→ neuer Standort wird in Konkurrenz zu den Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) treten , siehe Faktencheck der GMA - Umsatzumverteilungsquoten von 10,1 und 12.3 % dokumentieren das Vorhaben als zentrenschädlich und damit städtebaulich unverträglich - Allein durch <u>EDEKA</u> gibt es Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 19 bis 20 % in den ZVBs, wenn beide Anbieter in den Markt eintreten, werden Umsatzverluste von 33 bis 34 % wirksam - Das NVZ Grenzstraße hat durch die Ansiedlung des <u>E-Centers</u> Umsatzverluste zw. 22 und 23 %, zur Unwirtschaftlichkeit des REWE führend und damit des gesamten ZVB, bei beiden Anbietern kommt es zu Umsatzverteilungen von 38 %	In dem mit allen zuständigen Behörden (Landesdirektion Sachsen, Landratsamt Nordsachsen, Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, IHK zu Leipzig, Handelsverband) abgestimmten Fachgutachten des Büros Lademann & Partner sind keine methodischen Fehler ersichtlich, die Zweifel am Inhalt aufkommen lassen. Das Gutachten ist für die vorliegende Planung relevant. Die darin genannten, zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte bei Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes am Standort Ziegelstraße liegen unter 10 % und haben damit keine derart gravierenden Auswirkungen auf ZVBs oder NVL, so dass Betriebsaufgaben zu erwarten wären. Das SB-Warenhaus am Standort Schondorfer Mark hat weitaus größere negative Auswirkungen als ein Verbrauchermarkt am Standort Ziegelstraße.
	Fehlende Konfliktbewältigung → Da eine Festlegung relevanter Immissionsorte erfolgte, muss eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, Verzicht auf Schallimmissionsprognose ist fehlerhaft	

Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

Auswertung Stellungnahmen aus Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.06. bis 18.07.2016

	<p>→ unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung Der baugebietsbezogenen Kontingentierung fehlt es am erforderlichen Bezug auf das Baugrundstück</p>	<p>Mit der Aufteilung des Plangebiets in zwei Baufelder wurde nach Abstimmung mit der Unteren Immissionschutzbehörde beim LRA die Empfehlung ausgesprochen, eine Kontingentierung vorzunehmen.</p> <p>Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 15.02.2018 des Ing.büros Förster & Wolgast wurden für das Plangebiet Emissionskontingente ermittelt und entsprechend festgesetzt.</p> <p>→ Ergänzung der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen (Punkt 1.7)</p>
--	---	--