

# **Bebauungsplan Nr. 1 „Torgauer Straße Nord“ in der Fassung vom 10.05.01**

## **Begründung**

### **Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Torgauer Straße Nord“ wurde bereits am 23.12.94 rechtskräftig. Für die erste Änderung des B-Planes, die lediglich zwei einzelne Grundstücke betraf und demzufolge als geringfügig anzusehen war, wurde das Deckblatt vom 19.04.95 erarbeitet. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes (Satzungsbeschluss Nr. 137/95 vom 04.09.95) wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eilenburg am 15.09.95 rechtskräftig.

Für die zweite Änderung des B-Planes wurde auf Grund des Änderungsaufwandes eine Neuausfertigung der Planzeichnung und damit auch eine Überarbeitung der Begründung als sinnvoll erachtet.

### **1. Abgrenzung des Gebietes/Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Westen entlang der Westgrenze der Hirschgasse bis zum Nordring, im Norden bis Nordosten entlang der Südgrenze des Nordringes bis zur Torgauer Straße und im Süden entlang der Nordgrenze der Fahrbahn Torgauer Straße bis zur Hirschgasse.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) wurde bereits 1991 begonnen, da dringende städtebauliche Gründe eine Überplanung des Quartiers erforderten.

Das Gebiet zählt zum gewachsenen Stadtkern der Stadt Eilenburg. Besondere historische Bedeutung wird dem einzigen, weitestgehend erhalten gebliebenen Straßenzug der Torgauer Straße beigemessen.

Außerdem ist der Hauptanteil der Gebäude als Einzeldenkmale in der Liste der Baudenkmale erfasst.

In den vergangenen Jahrzehnten erfuhr dieses Gebiet analog den anderen Quartieren im innerstädtischen Bereich eine ständig zunehmende bauliche Verdichtung. Das Ziel des Sanierungskonzeptes bzw. des Bebauungsplanes (B-Plan) besteht darin, durch Entkernung und eine sinnvolle, ordnende Neubebauung, den Belangen des gesunden Wohnens sowie der sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Weiterhin soll eine Weiterentwicklung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe, orientierend an den Interessen einer verbrauchernahen Versorgung Rechnung getragen werden.

Für eine attraktive und individuellere Wohnqualität im Stadtzentrum soll durch die Gestaltung eines ersten Bereiches des innerstädtischen Grüngürtels und eine aufgelockerte Bebaubarkeit entlang der Kleinen Mauerstraße gesorgt werden.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan für die Gemarkungen Eilenburg, Wedelwitz und Hainichen vom Dezember 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

### **4. Informelle Planungen und Satzungen**

Das Gebiet ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadtkern“. Grundlage für den Planinhalt bildete das im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet entwickelte Neuordnungskonzept aus dem Jahr 1994.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Teilfläche der ehemaligen Stadtwallanlage ist Bestandteil des innerstädtischen Grüngürtels, für dessen Gestaltung eine Gesamtkonzeption (Grüner Ring Nord) vorliegt. Für den im Geltungsbereich befindlichen Bereich wurde bereits eine Entwurfsplanung (Entwurf „Grüner Ring Nord“, 1. Bauabschnitt vom 02.12.97) erarbeitet, auf deren Grundlage die zukünftige Gestaltung des Abschnittes erfolgen soll. Konkrete Details dieser Planung sind nicht Gegenstand des Planinhaltes.

### **4. Rechtsgrundlagen der Planung**

Dem Bebauungsplan Nr. 1 „Torgauer Straße Nord“ der Stadt Eilenburg in der o.g. Fassung liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

**BauGB** in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetze vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.97 (BGBl. I S.3108)

**SächsGemO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.99 (GVBl. S. 345)

**SächsBauO** in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.99 (GVBl. S.85)

**BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche gegliedert.

Entsprechend der an der Torgauer Straße gelegenen vorhandenen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsgewerbe und Wohnnutzungen, die in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander existieren und deren Fortbestand auch zukünftig gesichert werden soll, wird für diesen Bereich eine Mischgebietsnutzung festgesetzt.

Der Bereich südlich der Kleinen Mauerstraße dagegen wurde auf Grund der vorhandenen Struktur und seiner im Hinblick auf die geplante Gestaltung des nördlichen Grüngürtels attraktiveren und ruhigeren Lage als zu entwickelnde allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Erhaltung und maßstäbliche Ergänzung der Quartiersbebauung des historischen Ensembles - Torgauer Straße - bestimmen die planungsrechtlichen Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen des B-Planes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Gebäude prinzipiell unter Bestandsschutz stehen.

Es ist beabsichtigt, den aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Straßenzug der Torgauer Straße zu erhalten bzw. unbedingt erforderliche Neubebauungen städtebaulich und architektonisch in die vorhandene Struktur einzufügen.

In einzelnen Fällen, in denen bestehende Grundstücksstrukturen eine sinnvolle städtebauliche Einfügung neuer Gebäude bzw. eventuelle Aufstockungen unmöglich machen würden, wurde von den Ausnahmeregelungen der §§ 16 und 17 Absatz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. In diesem Sinne sind Überschreitungen des sonst zulässigen Maßes der baulichen Nutzung möglich.

Im Teilbereich MI 1 kann die Obergrenze der **Grundflächenzahl** GRZ von 0,8 bis zu einem Wert auf 1,0 aus nachfolgend genanntem städtebaulichen Grund überschritten werden.

Das MI 1 umfasst das Flurstück 43/8, das Grundstück des ehemaligen Gasthofes „Roter Hirsch“. Orientierend an der historischen Eckbebauung ist davon auszugehen, dass bereits im Bestand ein sehr hoher Versiegelungsgrad sowie eine Überschreitung der Obergrenzen der Orientierungswerte vorlag. Auf der Grundlage der beabsichtigten Bauvorhaben, wie die Sanierung des Hauptgebäudes und der im östlichen Grundstücksbereich befindlichen Nebengebäude sowie die von der Stadt beabsichtigte Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses durch eine Neubebauung entlang der Hirschgasse, ist die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 1,0 gerechtfertigt. Es ist beabsichtigt, zukünftig wieder eine Gaststätte sowie das Museum der Stadt Eilenburg einschließlich erforderlicher zusätzlicher Ausstellungsflächen darin unterzubringen. Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke und der Umwelt sind nicht zu erwarten, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für diese Grundstücke bleiben erhalten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die neuen Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Für den ruhenden Verkehr besteht die Möglichkeit der Ausweisung von Stellflächen in begrenzter Anzahl auf dem Grundstück sowie innerhalb der geplanten öffentlichen ca. 30 Parkplätze in der Kleinen Mauerstraße.

Für die Baugebiete MI 2 und MI 3 wurde die Möglichkeit der Überschreitung der Obergrenze der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt.

Die oben genannten Baugebiete umfassen die Grundstücke des historisch gewachsenen und denkmalgeschützten Gebäudezuges entlang der Torgauer Straße. Auch hier weist der Bestand bereits eine hohe, die Obergrenzen überschreitende Verdichtung auf. Im Interesse der Erhaltung dieses Ensembles sowie einer Aufwertung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche durch Entkernung und nachfolgende, städtebaulich sinnvolle Neubauung ist die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenze der GRZ gerechtfertigt.

In den Baugebieten WA 1 und 2 ist eine Überschreitung der GRZ bis auf einen Wert von 0,5 zulässig.

Es handelt sich bei diesen Bereichen um städtebaulich wertvolle Grundstücksflächen, die auf Grund ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der in nächster Umgebung bereits vorhandenen, für die Innenstadt typischen relativ dichten Bebauung ebenfalls einen über das Höchstmaß hinausgehende Verdichtungsgrad wieder erfahren sollte.

Ebenso wie im Mischgebiet bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Durch den Bau der inneren Erschließungsstraße, den geplanten Ausbau und die Realisierung öffentlicher Parkflächen in der Kleinen Mauerstraße sind ebenfalls auch keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten.

Für alle Baugebiete wurde festgesetzt, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann. Diese Festsetzung wird durch den vorhandenen Bestand gerechtfertigt. Die überwiegende Mehrzahl der an der Torgauer Straße gelegenen Gebäude verfügt bereits über ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss bzw. hat die entsprechenden Voraussetzungen durch vorhandene Dachformen und -neigungen dafür. Es ist davon auszugehen, dass Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen beim überwiegenden Anteil der Gebäudesubstanz abgeschlossen ist. Unkontrollierte Baumaßnahmen sind durch die Belange des Denkmalschutzes bei den als Kulturdenkmal geschützten Gebäuden ausgeschlossen. Eine konkrete Festsetzung der Traufhöhe erfolgte entlang der Torgauer Straße nicht, da vorhandene Trauf- bzw. Firsthöhen auch im Rahmen geplanter Ausbaumaßnahmen weitestgehend erhalten bleiben sollen. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das typische Erscheinungsbild der Straße mit dem Wechsel der Traufhöhen beibehalten wird, um einer einformigen Gestaltung des Straßenbildes entgegenzuwirken.

Nachfolgend genannte Traufhöhen wurden anhand von Bauunterlagen oder Farbkonzept ermittelt:

Torgauer Straße 40:	7,70 m
”	41: 9,75 m
“	42: 9,70 m
“	43: 7,70 m
“	44: noch nicht erfasst
“	45: 9,10 m
“	46: ca. 7,30 m
“	47: 7,00 m
”	48: noch nicht erfasst
”	49: noch nicht erfasst
”	50: 10,70 m
”	51: 8,30 m
”	52: noch nicht erfasst

”	53: 5,60 m
”	54: 10,60 m
“	55: 10,60 m

Für die Baufelder WA 1 und WA 2 wurden Höhenbeschränkungen festgesetzt. Es wird damit beabsichtigt, dass für die mögliche maximal zulässige Bebaubarkeit mit II + Dachgeschoss eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschritten wird. Mit der Festsetzung der minimalen Traufhöhe von 5,0 m sollen niedrigere Gebäude (Bungalow o.ä.) ausgeschlossen werden, da diese Form nicht dem innenstadttypischen Charakter entspricht.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entlang der Torgauer Straße und der Hirschgasse ist durch die Belange des Denkmalschutzes hinreichend begründet. Die im übrigen Plangebiet festgesetzte offene Bauweise soll zu einer aufgelockerten Bebaubarkeit der Grundstücke beitragen. In diesen Bereichen sind Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauungen möglich. Zur Umsetzung dieser Festsetzung sind einseitige Grenzbebauungen nicht ausgeschlossen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Vorhandensein einer Grenzbebauung der benachbarte Eigentümer an das vorhandene Gebäude anbauen muss.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig sein können. Eine gesonderte Festsetzung im B-Plan erfolgte nicht, da diese Regelung generell zutreffend ist.

### **5.1.4 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen**

Die entsprechenden Festsetzungen wurden lediglich für den Mischgebietsbereich vorgenommen. Auf Grund der geschlossenen Bebauung entlang der Torgauer Straße und entsprechend des Planungsziels, Innenhofbereiche im Sinne einer attraktiveren Wohnqualität aufzulockern, wurden jeweils als Abschluss der rückwärtigen Grundstücksbereiche Festsetzungen zur Anordnung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen getroffen. Innerhalb der Wohnbauflächen und auf den Grundstücken entlang der Hirschgasse sind Garagen und überdachte Stellflächen überall zulässig.

### **5.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Das Plangebiet befindet sich im historisch gewachsenen Altstadtkern und ist durch die öffentlichen Straßen Kleine Mauerstraße, Torgauer Straße und Hirschgasse weitestgehend erschlossen.

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist eine neue Anliegerstraße im Bau. Diese ist erforderlich, um einerseits die rückwärtige Erschließung der an der Torgauer Straße gelegenen Grundstücke zu ermöglichen und andererseits die Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung im Quartierinneren zu schaffen.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelegung (Anliegerverkehr) wurde diese Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zielstellung einer

verkehrsberuhigten Straße (sog. Spielstraße, Maximalgeschwindigkeit 5 bis 7 km/h) festgesetzt. Diese Straße wird ebenfalls öffentlich gewidmet.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die die Führung der inneren Erschließungsstraße mit zwei Mündungsbereichen zur Kleinen Mauerstraße vorsah, wurde aus nachfolgend genannten Gründen eine Änderung des Verlaufes der Straße sowie der Lage der Mündungsbereiche zur Kleinen Mauerstraße und zur Hirschgasse vorgenommen.

Hauptursache für diese Änderungen bildet das Bauvorhaben der Sparkasse westlich der Hirschgasse und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße Kleine Mauerstraße. Aus diesem Grund war die bisherige Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches nicht mehr gerechtfertigt, da es sich nicht mehr nur um ausschließlichen Anwohnerverkehr handelt. Mit der Festsetzung einer –Allgemeinen Verkehrsfläche– ist im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnung die geplante Geschwindigkeitseinschränkung auf 30 km/h realisierbar.

Das höhere Verkehrsaufkommen hat außerdem auch Auswirkungen auf die bisher vorgesehene Lage der Mündungsbereiche der inneren Erschließungsstraße zur Kleinen Mauerstraße, deren bisher geplanter Abstand aus Gründen der Verkehrssicherheit als zu gering zu beurteilen ist.

Außerdem wäre durch die vorhandene Bebauung Kleine Mauerstraße 6 der Sichtbereich innerhalb des westlich gelegenen Mündungsbereiches derart eingeschränkt, so dass auch dadurch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu erwarten wäre.

Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass durch den für den Sparkassenneubau neu zu schaffenden Zufahrtbereich der Ausbau des nördlichen Bereiches der Hirschgasse als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche generell erforderlich wird. Bei Beibehaltung der bisherigen Führung der inneren Erschließungsstraße hätte man für einzelne Grundstücke dann eine Mehrfacherschließung, was städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Daraus resultierend wurde jetzt auch nur noch der südlich des Mündungsbereiches der inneren Erschließungsstraße gelegene Teil der Hirschgasse als Fußgängerbereich festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Flächen für öffentliche Stellplätze, die bisher im nördlichen Böschungsbereich des Walles festgesetzt waren, wurde bei der Überarbeitung des B-Planes verzichtet. Auf Grund der ausreichenden Straßenbreite des Nordringes können bei entsprechendem Bedarf auf dieser Straßenfläche, angrenzend an den Wallbereich, öffentliche Stellflächen errichtet werden. Somit können Eingriffe in den Böschungsbereich und damit verbundene umfangreichere Baumaßnahmen vermieden werden.

Weiterhin wurde die Festsetzung einer Tiefgarage im Bereich des Grüngürtels aus nachfolgend genannten Gründen entfernt.

Bereits im Rahmen der Änderung des Neuordnungskonzeptes (Beschluss Nr. 156/95 vom 02.10.95 des Stadtrates) wurden Überlegungen zur Notwendigkeit einer Tiefgarage in der dargestellten Größenordnung angestellt. Von Seiten der Grundstückseigentümer wurde keine Bereitschaft gezeigt, das Angebot des Stellplatznachweises außerhalb ihrer Grundstücke anzunehmen und entsprechend zur Finanzierung beizutragen. Die Stadt war auf Grund ihres engen Haushaltsbudget ebenfalls nicht in der Lage, diese umfangreiche Baumaßnahme in Angriff zu nehmen.

Weiterhin ist unbedingt zu berücksichtigen, dass auf Grund der Lage des Gebietes im Stadtkern (ehemalige Stadtbefestigungsanlage) vor Baubeginn archäologische Untersuchungen durchzuführen wären, deren materieller und finanzieller Umfang sowie der zu veranschlagende Zeitaufwand als unverhältnismäßig anzusehen sind. Weiterhin sind

anhand vorliegender Baugrundgutachten (Baugrundgutachten im Rahmen der Marktplatzsanierung, Baugrunduntersuchungen für den „Roten Hirsch“ usw.) die Baugrundverhältnisse als problematisch einzuschätzen.

Stattdessen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung für die Kleine Mauerstraße bzw. der Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt des Grünen Ringes ca. 30 öffentliche Stellflächen vorgesehen und entsprechend im B-Plan festgesetzt. Diese Anzahl ist anhand des zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden Bedarfs als ausreichend anzusehen.

### **5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserentsorgung**

Die Notwendigkeit der Festsetzung entsprechender Flächen im B-Plan ist aus momentaner Sicht nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas bzw. von Abwasser ist für den gegenwärtigen Zustand ausreichend.

Die Grundstücke entlang der Torgauer Straße sind bereits an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt hauptsächlich in die in der Torgauer Straße befindlichen Anlagen, zum Teil jedoch auch in die in der Kleinen Mauerstraße liegenden Leitungen. Im Zuge des Baus der Schwedengasse wurde durch den AZV „Mittlere Mulde“ eine neue Mischwasserleitung zur Ableitung der Regen- und Schmutzwässer verlegt.

Über o.g. Leitungen werden die Abwässer der zentralen Kläranlage der Stadt Eilenburg zugeführt, so dass eine Vorklärung der Abwässer nicht erforderlich ist.

Da das Gebiet auf Grund der innerstädtischen Lage bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist und entsprechend der Festsetzungen des B-Planes auch zukünftige Überbauungen zulässig sind, ist eine Versickerung vor Ort im großen Maßstab und auf Grund der im innerstädtischen Bereich vorherrschenden ungünstigen Bodenverhältnisse unrealistisch. Der Hauptanteil des Regenwassers wird durch bereits vorhandene Leitungen im Mischsystem abgeleitet.

Durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme die Verlegung einer neuen Leitung zur Trinkwasserversorgung geplant.

Bei anstehenden Straßenausbaumaßnahmen der Kleinen Mauerstraße werden durch die Stadtwerke Eilenburg die vorhandene Niederspannungsfreileitung zurückgebaut sowie eine Neuverkabelung mit Anschluss der vorhandenen Freileitungshausanschlüsse vorgenommen.

### **5.1.7 Grünordnerische Festsetzungen, Hinweise zu Naturschutz/Landschaftspflege**

Die im B-Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Deren Entnahme bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen basiert auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg.

Für grünordnerische Maßnahmen, insbesondere für Neu- bzw. Ersatzanpflanzungen dient die Pflanzliste zum B-Plan vom 09.02.01 als Empfehlung.

Da die Bausubstanz im Zentrum von Eilenburg eine recht hohe Bedeutung für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Dohlen) hat, sollte bei Einzelmaßnahmen an Gebäuden stets auch nach Möglichkeiten gesucht werden, Lebensstätten dieser Tierarten zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

### 5.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

Für die der Torgauer Straße zugewandten Gebäudeseiten wurden bereits im Jahr 1995 Lärmuntersuchungen im Zuge der Lärmvorsorgeuntersuchungen für die B 87 durchgeführt und daraus resultierend Festlegungen zum passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzfensterklassen 4 und zum Teil noch höher getroffen. Im Rahmen der Lärmsanierung setzten lediglich 4 Grundstückseigentümer den passiven Schallschutz um.

Grundlage für die Betrachtung der Lärmproblematik beim vorliegenden B-Plan stellte zunächst das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR Chemnitz vom 06.06.96 dar, das im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 „Leipziger Straße Nord“ erarbeitet wurde. Es wurde davon ausgegangen, dass beide Plangebiete hinsichtlich der Lärmbelastung (beide Plangebiete werden von der B 87 sowie vom Nordring tangiert und besitzen untergeordnete Anliegerstraßen) vergleichbar sind, so dass eine zusätzliche gutachterliche Bewertung als nicht erforderlich angesehen wurde.

Das oben genannte Gutachten basiert auf einer prognostischen Verkehrserhebung des Ing. Büros Senger Consult GmbH aus dem Jahr 1992, die durch die Fortschreibung des Verkehrsmodells aus dem Jahr 1994 aktualisiert wurde.

Eine aktuellere Verkehrsprognose des Büros Brenner & Münnich Ing.gesellschaft mbH im Zuge der Verkehrsuntersuchungen zur B 87n aus dem Jahr 1996 zeigt nur unwesentlich geänderte Belegungszahlen für die B 87 aus den vorangegangenen Untersuchungen auf. Die Prognosezahl von ca. 8000 KFZ/Tag (Netzfall 1) für die B 87 nach Funktionsfähigkeit der B 87n wurde der nochmaligen Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen zu Grunde gelegt.

Es wurden im Rahmen der letztgenannten Studie allerdings keine bzw. nur unvollständige prognostische Annahmen für die das Stadtzentrum umgebenden Straßen Nordring und Dr.-Külz-Ring getroffen.

Das Lärmgutachten des Ing.büros Förster & Wolgast GbR ging im Fall der funktionsfähigen Ortsumgehung B 87n von einer zukünftigen Schließung der B 87 für den Durchgangsverkehr und der Leitung des Verkehrs über die das Stadtzentrum umgebenden Straßen Nordring bzw. Dr.-Külz-Ring aus.

Als prognostizierte Belegungszahl auf diesen Straßen wurden auf dieser Grundlage ca. 10.000 KFZ/Tag angenommen. Da nicht beabsichtigt ist, zukünftig die Innenstadt für den Verkehr zu schließen, wird diese Annahme aus der heutigen Sicht nicht mehr vertreten.

Aus diesem Grund wurde für die prognostische Belegung des **Nordringes** die in der 1994 erstellten Verkehrsprognose des Ing.büros Senger Consult GmbH ermittelte Belegungszahl von ca. 4000 KFZ/Tag angesetzt, so dass mit o.g. Belegungszahl eine eindeutige Reduzierung des Ausgangswertes zu verzeichnen ist.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass im o.g. Gutachten auch für die **Kleine Mauerstraße** eine zu hohe prognostische Verkehrsbelegung (2000 KFZ/Tag) angesetzt wurde.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes sowie der relativ geringe Anteil des rückwärtigen Andienungsverkehrs der an der Torgauer Straße gelegenen Handelseinrichtungen über die Schwedengasse sowie die Zufahrt zur neu gebauten Sparkasse rechtfertigen diese Prognose nicht.

Eine in der Kleinen Mauerstraße im Zeitraum vom 30.05. bis 05.06.01 durchgeführte Verkehrszählung ergab, dass maximal 400 KFZ/Tag diesen Bereich frequentieren. An den



übrigen Tagen fanden Fahrzeugbewegungen in Größenordnungen ab minimal 23 KFZ/Tag statt. Auf Grund der eingeschränkten verkehrsseitigen Entwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich ist auch für die Zukunft nicht davon auszugehen, dass ein erheblicher Verkehrszuwachs zu erwarten ist.

Die erneute Berechnung (**Stellungnahme des Landratsamtes Delitzsch – Untere Immissionsschutzbehörde vom 20.12.00, Ergänzung vom 23.05.01 = Anlage 2 zur Begründung**) auf der Grundlage der oben genannten Verkehrszahlen bzw. der Annahme von maximal 1000 KFZ /Tag für die Kleine Mauerstraße ergab, dass für die dem Nordring bzw. der Kleinen Mauerstraße zugewandten Gebäudeseiten für Aufenthalts- und Schlafräume die SSKL 2 ausreichend ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits Isolierglasfenster in entsprechender Qualität und sachgerechtem Einbau in der Regel die Anforderungen der Schallschutzfensterklasse 2 erfüllen. Die übrigen Umfassungsbauteile (Außenwände und Dächer) müssen dabei mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R_w = 35-39$  dB(A) aufweisen. Es wird weiterhin empfohlen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen zur kontinuierlichen Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.

Die Festsetzung der Schallschutzklasse 2 im B-Plan erfolgte jedoch nicht, da nach der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.94 fachgerecht einzubauende Fenster bereits die Normen dieser Schallschutzklasse erfüllen.

Bei o.g. Betrachtung wird davon ausgegangen, dass der Knoten Torgauer Straße/Nordring auch in Zukunft nicht mit Lichtsignalanlagen geregelt wird. Sollte dies auf Grund noch nicht ausgereifter Verkehrsplanung nicht ausgeschlossen werden können, erhöhen sich die Beurteilungspegel im Bereich bis 100 m zwischen 3 bis 1 dB(A). Das hätte zum Beispiel an den ersten Häusern des Nordringes/Ecke Torgauer Straße eine höhere Schallschutzklasse 3 zur Folge und bedarf einer neuen Berechnung.

Dagegen ist für die B 87 auch weiterhin die **Schallschutzfensterklasse 4** zu berücksichtigen. Hierbei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Halbierung der Belegungszahlen eine Reduzierung der Schallimmissionen nur um lediglich 3 dB(A) bewirken und in diesem Fall keine geringere Schallschutzfensterklasse zum Einsatz kommt. Es wurde allerdings in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Kompromiss gefunden, dass von letztgenannter Festsetzung im Einzelfall eine Ausnahme erteilt werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Zugrundelegung der tatsächlichen Wand-/Fensterverhältnisse und der Raumgeometrie Schallschutzfenster der SSK 3 ausreichend sind.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie zur Dachform, Dachneigungen, Dachgestaltung, Dachausbauten, Wandflächen, Farbgebung, Geschosshöhen und Werbeanlagen, die die Bebauung entlang der Torgauer Straße betreffen, dienen in erster Linie der Stadtbildpflege im unmittelbaren Stadtzentrum und werden durch Belange des Denkmalschutzes, im Sinne der Erhaltung der vorhandenen historischen Bebauung vorgegeben. Durch sie werden die im Gemeinwohl liegenden Bindungen festgelegt, die dem Erhalt des überkommenen Erbes dienen. Die Festlegungen erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Denkmalschutzrechtliche Genehmigung).

Werbeanlagen sollen sich grundsätzlich der architektonischen Gestaltung bzw. der Fassadengliederung unterordnen. Aus diesem Grund wurden selbstleuchtende Anlagen, die einen höheren konstruktiven Aufwand erfordern und eine entscheidende Rolle zur Beeinflussung des Ortsbildes spielen, von der Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Werbeanlagen, die nicht selbst leuchten, sind im allgemeinen vorzuziehen. Die Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben für die Fassaden entlang der Torgauer Straße wurde getroffen, um auch für die Gebäude, die kein Kulturdenkmal im Sinne des SächsDSchG sind, Regelungen zum Schutz des historischen Straßenzuges zu treffen.

Analog den Ausführungen im Kommentar zum § 13 SächsBO (Jede, Dirnberger, Böhme (Stand Oktober 2000)) kann z. Bsp. der Hinweis eines Arztes oder eines anderen Selbstständigen, dem standes oder berufsrechtliche Werbung untersagt ist, auf seine Geschäftsräume dennoch den Begriff der Werbeanlage erfüllen. Es handelt sich bei einem solchen Schild nämlich nicht um eine Anpreisung einer Tätigkeit, die ihm verboten wäre, aber doch um einen Hinweis auf den Beruf.

Vertikale Werbeanlagen in den Obergeschossen wurden prinzipiell ausgeschlossen, um den schützenswerten Straßenzug durch Werbeanlagen, die meist auf Fernwirkung orientiert sind, nicht zu beeinträchtigen.

Bezüglich der Festsetzungen zu Gebäude- bzw. Traufhöhen wird nochmals darauf verwiesen, dass das typische Erscheinungsbild des Straßenzuges mit wechselnden Traufhöhen in jedem Fall zu erhalten ist (Punkt 5.1.2). Prinzipiell sind die vorhandenen Traufhöhen beizubehalten bzw. bei anstehenden Neubaumaßnahmen ist dieser Wechsel wieder aufzunehmen. Es erfolgte keine konkrete Festlegung der Geschosshöhen, da die historische Bebauung unterschiedliche Maße aufweist. Bei konkreten Neubauvorhaben müsste im Ermessen, orientierend an der benachbarten Bebauung entschieden werden.

Die Farbleitplanung zur Fassadengestaltung der an der Torgauer Straße gelegenen Gebäude wurde 1994 durch das Büro BMB, Bauplanung & Bauüberwachung, erstellt und ist prinzipiell der Farbgestaltung zu Grunde zu legen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Im Vorfeld der Realisierung der inneren Erschließungsstraße sind Grundstückskäufe durch die Stadt zu tätigen. Der Bau bzw. Ausbau aller im Gebiet befindlichen Straßen erfolgt durch den Straßenbaulasträger Stadt.

Zur Finanzierung der Maßnahme sollen vorrangig Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Abfall/Altlasten/Bodenschutz**

#### **8.1.1 Abfall**

Für nicht vermeidbare Abfälle hat im Sinne der Grundpflichten nach §5 Abs.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 die Verwertung Vorrang vor deren Beseitigung. Abfälle zur Verwertung sind gemäß §5 Abs.2 Satz 3 KrW-/AbfG getrennt zu halten und (wenn erforderlich) zu behandeln.

Auch gemäß § 2 Abs. 5 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 01.07.1999 dürfen Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch, soweit sie nach § 5 Abs. 4 und 5 KrW-/AbfG zu verwerten sind nicht auf Deponien abgelagert werden.

### 8.1.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand i.S.d. §9 i.V.m. §2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. §2 Abs. 3 BbodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß §4 Abs. 2 BbodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Er hat nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 01.07.1999 die ihm bekannt gewordenen oder von ihm verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen.

### 8.1.3 Bodenschutz

Wesentlich ist, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitestgehend minimiert werden.

Hinsichtlich des Umganges mit dem bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

Gemäß § 4 Abs.1 und § 6 KrW-/AbfG vom 27. September 1994 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.

Darüber hinaus ggf. anfallende, im Planungsgebiet nicht verwertbare Massen sind anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Eine Ablagerung kontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.

Auch gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. 18.1.3.5) ist der Boden nicht als Abfall abzulagern. Gleichfalls in diesem Sinne ist die Regel des § 202 BauGB zu sehen, in der die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung und Vergeudung festgeschrieben ist. Auf die Sicherung einer sinnvollen Verwendung des anfallenden Bodenaushubs wird hiermit hingewiesen.

In Ergänzung wird zur weiteren Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden auf folgende zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-beeinträchtigung hingewiesen. Auf deren Einhaltung ist von den bauausführenden Firmen zu achten:

- Freihalten der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung (im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ , 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Baustoffen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 SächsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 1 Satz 3 i.V.m.§ 7 BbodSchG).

#### **8.1.4 Denkmalschutz/Archäologie**

Der Hauptanteil der an der Torgauer Straße gelegenen Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmale vom 03.11.00 erfasst. Es handelt sich hierbei um die Gebäude der Torgauer Straße Nr. 40, 42, 43, 46, 48 bis 53. Im Gebäude Torgauer Straße Nr. 47 wurde lediglich die Holzbalkendecke als schützenswertes Kulturgut erfasst, nicht das Gebäude. Für die nicht denkmalgeschützten Gebäude werden die Regelungen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG bei allen Bau- und Sanierungsmaßnahmen angewendet.

Weiterhin ist zu beachten, dass der gesamte Innenstadtbereich innerhalb der einstigen mittelalterlichen Befestigungsanlage als archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 4 Unterpunkt g) SächsDSchG definiert ist. Innerhalb dieses Bereiches ist mit einer sehr hohen Funddichte an im Boden verborgenen kulturhistorisch wertvollen Sachzeugen zu rechnen. Alle in den Untergrund eingreifende Einzelbaumaßnahmen bedürfen einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993, veröffentlicht am 16.03.1993, § 20 Abs. 1 und 2, sind beim Auffinden von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen und Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, auch von Bodenfunden, diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind im unveränderten Zustand, bis max. nach Ablauf des 4. Tages nach der Anzeige zu erhalten und zu sichern.

#### **9. Anlagen**

- Anlage 1: Pflanzliste (Empfehlung) vom 09.02.01
- Anlage 2: Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Delitzsch vom 20.12.00/Ergänzung vom 23.05.01

Aufgestellt am 10.05.2001

Stadtplanungsamt  
Stadtverwaltung Eilenburg

Stadtverwaltung Eilenburg  
Stadtplanungsamt  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Az.:3.11/621.411-B1/2,Begründung,10.05.01