

# **Bebauungsplan Nr. 21**

## **Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“**

### **Begründung**

Stand : 06.12.05

Stadtverwaltung Eilenburg, Stadtentwicklung/Öffentlichkeitsarbeit

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	1
<b>Anlagenverzeichnis</b>	3
<b>1. Sachstand</b>	4
<b>2. Geltungsbereich</b>	5
<b>3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	5
<b>4. Verfahrensstand und andere Planungen</b>	6
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	
5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	7
5.2 Regionalplan Westsachsen	7
5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.4 Landschaftsplan	8
<b>6. Angaben zum Bestand</b>	
6.1 Natürliche Gegebenheiten	9
6.2 Schutzzonen, Schutzgebiete	9
6.2.1 Trinkwasserschutzzonen	
6.2.2 Berührung von Landschafts- und Naturschutzgebieten – und Gebieten der Europäischen Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie (LSG, NSG, FFH-Gebiet)	10
6.3 Eigentumsverhältnisse	10
<b>7. Planung, städtebauliche Begebenheiten, Ziel und Zweck</b>	
7.1 Allgemeines	11
7.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	
7.2.1.2 Sondergebiet Handel	
7.2.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet / Gewerbegebiet / Eingeschränktes Industriegebiet/Industriegebiet	
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.3 Bauweise	15
7.2.4 Höhenbeschränkung und Stellung baulicher Anlagen	15
7.2.5 Nebenanlagen	16
7.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
<b>8. Erschließung</b>	16
8.1 Verkehr	17
8.1.1 Fließender Verkehr	17
8.1.2 Ruhender Verkehr	18
8.1.3 Verkehrsberuhigter Bereich	18
8.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	19
8.1.5 Ver- und Entsorgung	19
8.1.6 Wasser	19
Trinkwasser (TW)	
Löschwasser (LW)	
Brauchwasser (BW)	

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

	Schmutzwasser (SW)	
	Regenwasser (RW)	
8.1.7	Elektroenergie	22
8.1.8	Wärmeenergieversorgung	22
8.1.9	Gasversorgung	23
8.1.10	Fernmeldeanlagen	23
<b>9.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>23</b>
9.1	Vorbemerkungen	23
9.2	Grünordnungsplan (GOP) vom September 1997	24
9.3	FFH-Vorprüfung vom Mai/Juni 2002	25
9.4	Studie zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für die Hochwasserschutzmauer	26
9.5	Zusammenfassung	27
<b>10.</b>	<b>Baugrund, Boden, Klima</b>	<b>29</b>
<b>11.</b>	<b>Abfall, Altlasten, Bodenschutz</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>34</b>
12.1	Schallschutz	34
12.2	Luftschadstoffimmissionen	38
12.3	Störfallproblematik	39
<b>13.</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>39</b>
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
<b>15.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>41</b>
<b>16.</b>	<b>Kosten</b>	<b>41</b>
<b>17.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>42</b>
<b>18.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>42</b>

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Teil I: Bestandserfassung und -bewertung; Teil II: Erläuterungsbericht) vom September 1997
- Anlage 3: Gutachten zur FFH-Vorprüfung vom Mai/Juni 2002
- Anlage 4: Protokollnotiz vom 16.09.04 zur Beratung – Grünordnungsplanung – einschließlich übergebene Unterlagen (Betrachtungen zur Grünordnungsplanung vom 16.09.04) und Ergänzung vom 01.11.05
- Anlage 5: Schallschutztechnische Untersuchung vom November 2005
- Anlage 6.1: Beiplan zu den Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen und Darstellung der Altlastenerkundung, Stand 15.10.98
- Anlage 6.2: Dokumentation zur Altlastenerkundung im B-Plan-Gebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ vom Juni 1997 einschließlich Ergänzung vom 30.11.05

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **1. Sachstand**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) für das ca. 44 ha große Gelände des ehemaligen Eilenburger Chemiewerkes mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung und Nachnutzung der innerstädtischen Industriebrache wurde bereits am 05.02.96 gefasst.

Der am 31.03.99 beim Regierungspräsidium Leipzig eingereichte Entwurf der Satzung wurde jedoch nicht genehmigt. Der Hauptversagungsgrund bestand in der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (Lärmproblematik), die zu einer nicht zulässigen Nutzungsbeschränkung der festgesetzten Industrieflächen geführt hätte.

In der Folgezeit erfolgte die Überarbeitung der Schallimmissionsprognose, wurden nochmalige grünordnerische Betrachtungen zur effektiveren Auslastung der Investorenflächen durchgeführt sowie eine Studie zur Verträglichkeit des Gewerbe- und Industriegebietes mit dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)- Gebiet erstellt.

Im Ergebnis des Hochwassers im August 2002 wurde durch den Freistaat Sachsen die Erstellung des Pilotprojektes Hochwasserschutz mit höchster Priorität betrieben. Im von der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen erarbeiteten Hochwasserschutzkonzept Mulde im Regierungsbezirk Leipzig als Bestandteil des o.g. Projektes wurden umfangreiche Maßnahmen für einen funktionierenden Hochwasserschutz erarbeitet. Dieses Konzept, das mit Beschluss des Innenministeriums als verbindliche Arbeitsgrundlage festgelegt wurde, wird durch die jeweiligen Planungen der einzelnen Abschnitte in Form von Plangenehmigungen bzw. Planfeststellungen untersetzt. Der südliche Teil der Hochwasserschutzmauer (ab Ziegelstraße bis nördlich des Wasserturms) wurde bereits realisiert. Für den nördlichen Bereich liegt die Plangenehmigung vor, die Ausschreibung befindet sich in der Vorbereitung.

Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wurde das mit Beschluss des Rates des Kreises Nr. 73 vom 20.08.80 festgelegte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen. Die im o.g. Konzept dargestellten Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. das daraus resultierende erweiterte Überflutungsgebiet wurde als informative Planung in den B-Plan eingearbeitet.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.05 (BGBl. I S 1224) wird die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

§ 233 BauGB (Überleitungsvorschriften) regelt jedoch, dass vor der Gesetzesänderung förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können.

Im Sinne einer zügigen Planungsfortführung entschied sich die Stadt Eilenburg für die Planungsfortführung nach alter Gesetzesgrundlage und damit u.a. für den Verzicht auf einen Umweltbericht.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **2. Geltungsbereich**

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Osten teilweise entlang der Kältzschauer Straße/Steinaue und der Lossastraße unter Aussparung der Schwimmhalle, weiter in südlicher Richtung bis zur Ziegelstraße (früher Bundesstraße B 87, seit 01.01.05 Kreisstraße K 7442) und im westlichen Bereich entlang der parallel zur Hochwasserschutzmauer führenden Abwassergraben. Der Abwassergraben befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Norden und Nordwesten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Muldeufers. Der „Kältzschauer Sammler“ begrenzt das Gebiet im Nordosten. Die konkrete Grenzdarstellung ist Anlage dieser Begründung.

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 43,7 ha innerhalb der Fluren 23, 41 und 48 der Gemarkung Eilenburg mit nachfolgend genannten Flurstücksnummern: (Stand Oktober 2005)

Flur Nr. 23: teilweise Flurstück 26/2

Flur Nr. 41: Flurstücke 2/11, 2/15, 2/20, 2/21, 2/22, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 2/31, 2/32, 2/33, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 8/12

Flur Nr. 48: Flurstücke 1/3, 1/4, 1/5, 1/8, 1/9, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/23, 1/22, 1/24, 1/25, 1/26, 1/28, 2, 5/2, 5/3, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 8/8, 8/9, 8/16, 8/19, 8/20, 8/23, 8/25, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/32, 26/2, 53/2, 53/4, 53/5, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/9, 55/10, 55/11, 55/12, 55/13, 58/2, 63/4, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 65/2

## **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das zwischen Stadtmitte und Eilenburg-Ost gelegene, 1887 als Celluloidfabrik gegründete und europaweit bekannte „Eilenburger Chemie-Werk“ (ECW), konnte nach 1990 infolge wirtschaftlicher Zwänge die komplette Produktion nicht mehr erhalten. Es entstanden umfangreiche Industriebrachflächen.

Am Ende des Jahres 1994 wurde das Gesamtvollstreckungsverfahren eingeleitet. In diesem Zusammenhang wurde ein Verwalter eingesetzt.

Einer der Kernbereiche der Produktion, die Herstellung von PVC-Granulat (Compound) befindet sich derzeit noch am Standort.

Neben mehreren Kleinunternehmen, die sich bereits im ehemaligen Betriebsgelände in vorhandene Gebäude eingemietet haben, stehen weitere beachtliche Flächen nun zum Verkauf und zur Nachnutzung bzw. Umnutzung zur Verfügung.

Im Interesse der Erneuerung und Fortentwicklung des Standortes sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen strebt die Stadt Eilenburg auf Grund des vorhandenen und zum größten Teil geräumten, äußerlich erschlossenen Industriegebietes die Weiterentwicklung dieser Flächen zu einem Gewerbe- und Industriegebiet unter Integration der vorhandenen Gebäude und Nutzungen an.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Es werden folgende **Planziele** angestrebt:

1. Maximale Ausweisung von Industriegebietsflächen unter Beachtung der vorhandenen Nachbarbebauung
2. Durchführung einer wirtschaftlichen Erschließung zur kostengünstigen Vermarktung
3. Erhaltung vorhandener Restbestände von Produktionsanlagen (Bestandsschutz)
4. Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäude bzw. der baulicher Anlagen, die von Erschließungsmaßnahmen betroffen sind
5. Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Stadt

Die bestehende Infrastruktur sowie die weiterhin andauernde Nutzung vorhandener Gebäude und Anlagen sind die direkten Vorgaben für die Weiterentwicklung des ehemaligen Industriegeländes.

Als wesentliche Verbesserung der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung ist die im Januar 2000 in Betrieb genommene Ernst-Mey-Straße (zwischen S 11 und Ziegelstraße) anzusehen.

Mit Fertigstellung der Ortsumgehung B 87n kann nun ein erheblicher Teil des industriellen Lieferverkehrs ohne Belastung der Innenstadt abgewickelt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, ist die Beurteilung von Bauvorhaben auf dieser Rechtsgrundlage möglich und teilweise schon jetzt zulässig. Die erforderliche öffentliche Neuerschließung des Plangebietes erfordert allerdings die Aufstellung eines B-Planes.

Eine umfassende grünordnerische Betrachtung stellt die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der vorhandenen Umgebung insbesondere mit der nördlich und westlich angrenzenden, landschaftlich wertvollen Muldenaue dar. Im Ergebnis einer in Form der Vorprüfung durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung wird die Verträglichkeit der benachbarten Gebiete, B-Plan-Gebiet und FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“, nachgewiesen.

Lärmschutztechnische Untersuchungen klären die Verträglichkeit des Industrie- und Gewerbebestandes mit der angrenzenden Wohnbebauung ab.

## **4. Verfahrensstand und andere Planungen**

Für den ECW-Standort wurden vorbereitend folgende Studien bzw. Planungen in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erarbeitet:

- Grundlagenstudie zu den Entwurfspotentialen des industriellen Altstandortes Eilenburger Chemie AG in Gesamtvollstreckung (i.Gv.), Stand: März 1995
- Variantenuntersuchung „Kommunale Verbindungsstraße S 11 und B 87“, Stand: Juni 1995
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) am Standort „ECW“, Stand: Februar 1996
- Rahmenplan ECW-Gelände, Stand: Mai 1996

Diese können in der Stadtverwaltung Eilenburg, Bereich Stadtentwicklung/Öffentlichkeitsarbeit eingesehen werden.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2003 vom 16.12.03 als landesplanerisches Gesamtkonzept des Freistaates Sachsen für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume legt als **Grundsatz G 6.1.1** fest, dass ... „... räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur ... Erhaltung, Erweiterung, Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.“

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

Im **Grundsatz G 6.1.3** wird weiterhin ausgeführt, dass „... in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.“

„Das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten...“

Eilenburg ist Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im ländlichen Raum.

Damit entspricht der vorliegende B-Plan den Grundsätzen und Zielen des LEP.

### **5.2 Regionalplan Westsachsen**

Der Regionalplan (verbindlich seit 20.12.01, Ergänzung durch Teilfortschreibung vom 15.04.04) wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest.

Das Ziel 5.1.1 zur räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region fordert, dass „... vor Neuweisung gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden industrielle Altstandorte einer Wiedernutzung zuzuführen und ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auszulasten sind.“

Eilenburg als Mittelzentrum, Ergänzungsstandort im ländlichen Raum, befindet sich an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Cottbus - Posen (Poznan).

Der vorliegende B-Plan entspricht somit dem o.g. Ziel.



## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **5.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Stadt Eilenburg gibt es einen Teil-Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit ab 23.12.1998) für die Gemarkungen Eilenburg, Hainichen und Wedelwitz.

In diesem Plan ist das Plangebiet

- zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche
- geringe Teilflächen als gemischte Bauflächen,
- der östliche Bereich als Grünfläche
- sowie als Wohnbaufläche

dargestellt und bildet somit die bauleitplanerische Grundlage für die Aufstellung des B-Planes für das ECW-Gelände.

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes ergaben sich, insbesondere als Folge des Hochwassers im August 2002 und damit einhergehender neuer Erkenntnisse zum Planinhalt, Abweichungen gegenüber den Darstellungen des FNP.

So werden im Ergebnis der neuen Hochwasserschutzplanung 4,2 ha vorhandene Gewerbe- und Industriebauflächen der Muldelandschaft zurückgegeben. Statt der ursprünglich geplanten Mischgebietsflächen werden nun ein Sondergebiet Handel sowie Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Die vorhandenen Wohnhäuser Ziegelstraße 4 bis 8 (bisher Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz) erlitten durch das Hochwasser im August 2002 derart irreparable Schäden, dass nur ein Abbruch wirtschaftlich vertretbar ist. Auf Grund der Lage der betroffenen Grundstücke zwischen einer relativ stark frequentierten Straße und dem Gewerbe- und Industriegebiet ist das Interesse an einer künftigen Nutzung als Wohnbaustandort eher unwahrscheinlich. Im Rahmen des Konkursverfahrens des Eigentümers wurden die betreffenden Grundstücke an einen Investor veräußert. Da MI 1 bis MI 3 nur in ihrer Gesamtheit ein Mischgebiet darstellten, ist mit dem Wegfall der Wohnnutzung die Definition als solche nicht mehr gegeben. Deshalb wurde für die bisherigen Mischgebiete (Verwaltungsgebäude und Haupteingangsbereich der ECW) auf der Grundlage der vorhandenen Nutzung alternativ eine eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzt.

Momentan wird oben genannter Teil-Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Eilenburg (Berücksichtigung der Gemarkung Kospa-Pressen, Kreisgebietsreform von 1997) überarbeitet, in dem sich ergebende inhaltliche Änderungen des B-Planes berücksichtigt werden.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden durch o.g. Änderungen jedoch nicht berührt.

### **5.4 Landschaftsplan**

Der für die Stadt Eilenburg vorliegende Landschaftsplan (LP) (Entwurf für die Stadt Eilenburg, Entwurf Kospa-Pressen) hat u.a. das Ziel, Maßnahmen zur Umsetzung des Sächsischen Naturschutzgesetzes sowie für eine nachhaltige, umweltschonende Entwicklung der Stadt aufzuzeigen.

Für den Geltungsbereich des B-Planes sind innerhalb der Entwicklungskonzeption (Karte 10 des LP) folgende Zielvorstellungen dargestellt:

- Die überbauten Flächen sollen zu "bebauten Bereichen mit einer hohen Durchgrünung" entwickelt werden.
- Für den entlang der westlichen Grenze, außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Abwassergraben wird die "naturnahe Rückgestaltung von Fließgewässern"

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

und für die Mulde die "Sicherung und Verbesserung wertvoller Fließgewässerabschnitte" vorgeschlagen.

- Das im Nordteil des B-Planes, innerhalb des Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde", liegende Pappelgehölz soll in einen naturnahen Laubwald umgewandelt werden.
- Der historische Verlauf der Lossa, im heutigen Bereich der Lossastraße und der Kältzschauer Straße, soll als "begrünter Abschnitt" erhalten und teilweise bewusst als natürliches Gestaltungselement genutzt werden.
- Der geplante Grüngürtel dient als Pufferzone zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet.

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden weitestgehend in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet. Genauere Ausführungen sind den Ausführungen zur Grünordnungsplanung zu entnehmen.

## **6. Angaben zum Bestand**

### **6.1 Natürliche Gegebenheiten**

Entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas) und § 7 Absatz 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (Aufstellung eines Grünordnungsplanes als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes) wurde ein Grünordnungsplan (Anlage 2 zur Begründung zum B-Plan) zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Angaben zur naturräumlichen Gliederung, zum Lokalklima, zu geologischen Gegebenheiten, Besonderheiten des geologischen Reliefs, zum Wasserhaushalt, der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt, zur Hydrologie sowie zum Landschaftsbild wurden im Rahmen der Erarbeitung des o.g. Grünordnungsplanes erfasst, ausgewertet und dokumentiert.

Zusammengefasst wurde dargestellt, dass durch die Planung nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Als Planungsgrundsatz zur Vermeidung und zum Ausgleich nachhaltiger Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt gilt, diese Wirkungen weitestgehend zu minimieren. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen heranzuziehen. Potentiell entstehende Konflikte werden nach landschaftsökologischen und Landschafts- und ortsbildästhetischen Aspekten beurteilt.

### **6.2 Schutzzonen, Schutzgebiete**

#### **6.2.1 Trinkwasserschutzzonen**

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**6.2.2 Berührung von Landschafts- und Naturschutzgebieten und Gebieten der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (LSG, NSG, FFH-Gebiet)**

Der nördliche Teil des Plangebietes sowie der gesamte Lossagraben (einschließlich Oberkante Ostböschung) liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde“. Das westlich und nordwestlich außerhalb der Hochwasserschutzmauer und außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Muldeverland sowie die Mulde und ihr Ufersaum gehören ebenfalls zum LSG „Mittlere Mulde“.

Neben dem Baumbestand des westlichen Lossa-Grabenufers findet sich in der betroffenen nördlichen Spitze des ECW - Geländes ein bedeutender schützenswerter Pappelbestand mit dichter Strauchschicht. Die Mulde und ihre Ufervegetation sind außerdem als besonders geschütztes Biotop gemäß § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz eingeordnet.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und östlich des Lossa-Grabens (außerhalb des B-Plangebietes) befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“.

**6.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Eilenburg, der ECW AG i.Gv., einzelner Unternehmen sowie von Privatpersonen. Die noch bestehenden und genutzten Betriebsanlagen des ehemaligen Chemiewerkes sind im mittleren und südlichen Bereich zu finden. Im nördlichen Teil werden bereits einige der erhaltenen Gebäude durch Privatfirmen (Eilenburger Elektrolyse- und Umwelttechnik GmbH, Kinast Maschinensysteme GmbH, Auto-Köhnlein GmbH u.a.) und im südlichen Teil durch die Autowelt GbR nachgenutzt. Neu errichtet wurden auf einem bisher unbebauten Grundstück ein Blockheizkraftwerk sowie ein Verwaltungsgebäude durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH. Die Wohngebäude entlang der Lossastraße befinden sich im Privateigentum. Das Grundstück Ziegelstraße 4 bis 11 (Wohnhäuser) wurde an die Lidl GmbH veräußert.

**Bestandsschutz**

Die im B-Plan dargestellten Baufelder/überbaubaren Grundstücksflächen wurden in erster Linie im Interesse einer städtebaulichen Ordnung festgesetzt und orientieren sich erst in zweiter Linie am aktuellen Bestand. Da dieser zum überwiegenden Teil durch alte, sanierungsbedürftige bzw. abbruchreife Bausubstanz geprägt ist, verlaufen die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen und Baufelder sehr häufig durch den in der Grundkarte dargestellten Gebäudebestand.

Hierzu ist folgende Regelung anzuwenden:

Gebäude und Anlagen, die zum Zeitpunkt der Errichtung im Einklang mit dem geltenden Recht standen, genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher auch weiterhin zu nutzen. Darüber hinaus umfasst der Bestandsschutz aber auch die Durchführung von Baumaßnahmen, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks notwendigerweise durchzuführen sind. Voraussetzung ist allerdings, dass die Identität und Qualität des ursprünglichen Gebäudes gewahrt bleibt und die Baumaßnahmen nicht einer Neuerrichtung des Bauwerkes gleichkommen.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **7. Planung, städtebauliche Begebenheiten, Ziel und Zweck**

### **7.1 Allgemeines**

Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe- und Industrieflächen, im südlichen Bereich für ein Sondergebiet Handel und im südöstlichen Bereich für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Die besondere Situation besteht darin, dass einerseits das Industrie- und Gewerbegebiet eine großzügige Entwicklung nehmen soll. Andererseits können durch die Vorgabe flächenbezogener Schalleistungspegel teilweise nur durch Ausschluss emissionsstarker Gewerbe negative Auswirkungen auf die im Osten angrenzenden Wohnbebauungen der Stadt Eilenburg vermieden werden.

### **7.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **7.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich an der Lossastraße, der vorhandenen Bausubstanz, der Grundstückszuschnitte sowie der verkehrstechnischen Erschließung, ist der prinzipielle Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gerechtfertigt.

##### **7.2.1.2 Sondergebiet Handel**

Die Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtung erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes Handel.

Innerhalb des Sondergebietes Handel soll Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerkes und/oder Getränkemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1000 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Diese Festsetzungen erfolgten abweichend von den Vorgaben des Investors Lidl GmbH. Dessen ursprüngliche Vorstellungen lauteten:

- 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel
- 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nichtinnenstadtrelevanten und innenstadtrelevanten Einzelhandel

Nicht nur die Verlagerung des Altstandortes (Dübener Landstraße) an einen Standort in Nähe des Stadtzentrums sondern auch die Erhöhung der bisherigen Verkaufsfläche (Sortimentsbreite 2400 Artikel) von 530 m<sup>2</sup> auf 1000 m<sup>2</sup> stellten Randbedingungen dar, die nach Ansicht des Investors die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens fördern werden.

Der Forderung der höheren Raumordnungsbehörde folgend wurde ein fachneutrales Gutachten zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg durch die BBE Unternehmensentwicklung GmbH erarbeitet. Der vorliegende Zwischenbericht vom August 2005, der die Standorte SOH/Ziegelstraße und Kospaer Landstraße/Bergstraße betrachtet, gab für den Standort Ziegelstraße folgende Empfehlung:

„Das Planvorhaben auf dem ECW - Gelände an der Ziegelstraße weist aufgrund des breiteren Anbieterspektrums eine Wirkungskette auf, in die auch Fachhandelsstrukturen mit besonderer Bedeutung für die Innenstadt involviert sind. Die Verdrängungswirkungen, die daraus resultieren, stellen eine relevante Größenordnung

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

dar. Zudem wird sich das Vorhaben in der geplanten Angebotskonzeption als leistungsfähige Einzelhandelsagglomeration herausbilden und neben der Innenstadt (ca. 800 m) ein Zentrum bilden. Folglich ist eine Verkaufsflächenentwicklung in dieser Größenordnung, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten planungsrechtlich auszuschließen. Dies betrifft vor allem die Ansiedlungen von Drogeriemarkt und Textilmarkt. Durch die Verlagerung des Lidl resultieren Verdrängungswirkungen nur aus der Verkaufsflächenerweiterung, eine reine Verlagerung wäre zweifellos genehmigungsfähig. Eine aus wirtschaftlichen Gründen angestrebte Erweiterung sollte sich in die Wettbewerbsstrukturen der Eilenburger Lebensmittelmärkte eingliedern, eine dominante Größendimensionierung ist auszuschließen. Aus der Sicht des Gutachters ist folglich die **Verkaufsfläche des Lidl-Marktes auf 850 m<sup>2</sup>** zu begrenzen. Ein **Getränkemarkt** in der Größenordnung von ca. **250 m<sup>2</sup>** ist unschädlich und damit genehmigungsfähig. Die Genehmigung dieser begrenzten Verkaufsflächendimensionierung am Planstandort muss zugleich **Regelungen für die Nachnutzung des Altstandortes** einschließen, dies bezieht sich explizit auf den Verzicht zentrenrelevanter Sortimente.“

Die **höhere Raumordnungsbehörde** gab in Kenntnis der Ergebnisse des Zwischenberichtes folgende Handlungsempfehlung für das Sondergebiet Handel:  
**Im Sondergebiet Handel ist Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerkes und/oder Getränkefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1000 m<sup>2</sup> zulässig.**

Mit der Zulässigkeit von 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF) für Lebensmitteleinzelhandel ist die Lidl GmbH variabel in ihrer Entscheidung. Einerseits ist damit die Errichtung des Marktes in geplanter Größe mit Verzicht auf einen Getränkefachmarkt möglich. Andererseits könnten auch 850 m<sup>2</sup> VF für Lebensmitteleinzelhandel und 150 m<sup>2</sup> VF Getränkefachhandel realisiert werden.

Mit dem Verzicht auf die Textil- und Drogeriefachmärkte wird bereits ein entscheidender Schritt für eine positive Entwicklung der Innenstadt einschließlich ihrer Nebenzentren (z.B. Puschkinstraße) getan.

Es handelt sich um eine Standortverlagerung des bereits vorhandenen 530 m<sup>2</sup> großen Lebensmittelmarktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1000 m<sup>2</sup>.

Allerdings erlangt der Markt mit 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche laut Gutachten eine dominante Stellung, Verdrängungswirkungen und damit Beeinträchtigungen von bestehenden Nahversorgungsstrukturen sind nicht auszuschließen. Außerdem treten Verdrängungswirkungen durch den erheblichen non-food-Anteil des Lidl-Marktes gegenüber dem bestehenden Fachhandel auf.

Die Stadt erhält für die Gesamtstadt mit dem Einzelhandelsgutachten eine Zusammenstellung aller Sortimente, die nur der Innenstadt vorbehalten bleiben sollen. Auf dieser Grundlage wird in Abstimmung mit der Lidl GmbH die Zulässigkeit der Sortimente für den Altstandort festgelegt.

Das gesamte Grundstück ist ca. 10.800 m<sup>2</sup> groß. Auf Grund der Lage zwischen stark frequentierter Ziegelstraße und Gewerbeflächen ist die Planung einer Wohnbebauung, wie ursprünglich vorhanden und später geplant, unrealistisch (siehe auch Punkt 5.3). Auch im Interesse der Umsetzung der Inhalte des Programms „Stadtumbau“ ist der Rückbau von ca. 20 Wohneinheiten an dieser Stelle zu befürworten.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes Handel bekennt sich die Stadt auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens grundsätzlich zur Verlagerung des Lidl Marktes von der Dübener Landstraße an den neuen Standort. Wirtschaftsfördernde Gründe sprechen dafür, bereits ansässigen Unternehmen Hilfestellung bei ihrer Entwicklung zu geben.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**7.2.1.3      Eingeschränktes Gewerbegebiet / Gewerbegebiet /  
Eingeschränktes Industriegebiet/Industriegebiet**

Zu den Gewerbebetrieben zählen auch Einzelhandelsbetriebe, die innerhalb der eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete zulässig wären. Durch rückläufige Einwohnerzahlen stieg völlig unbeeinflusst automatisch der Pro-Kopf-Anteil an Einzelhandelsverkaufsfläche. Jede weiterhin angedachte Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen zieht Kaufkraft vom innerstädtischen Einzelhandel ab, die eigentlich schon nicht mehr vorhanden ist.

Wenn schon Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgen soll, dann sollte atypischen Sortimenten, d.h. nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, die bisher nur gering vertreten sind, der Vorrang eingeräumt werden. Auch die weitere Ansiedlung von Autohäusern ist aus genanntem Grund an diesem Standort vertretbar.

Diese Verfahrensweise wurde auch von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde beim RP Leipzig bzw. der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet.

Für die gewerblich und industriell zu nutzenden Flächen wurden auf der Grundlage der o.g. Feststellung zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen gesonderte differenzierte Regelungen getroffen.

Mit den beabsichtigten Planzielen, der maximalen Ausweisung von Industriegebietsflächen, der Erhaltung der vorhandenen Produktionsstätten und der bereits erfolgten gewerblichen Neuansiedlungen soll eine Stärkung des Gewerbealtstandortes durch eine Vielfalt von Gewerbe- und Industriebetrieben angestrebt werden. Bedingung für die Förderung der Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Altstandort ECW vom 27.11.95 des Regierungspräsidiums Leipzig sollte außerdem die überwiegende Ansiedlung **förderfähiger** Betriebe sein. Aus diesem Grund und aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie die Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Funktion, der Sicherung von Nahversorgungsfunktionen, der vorrangigen Entwicklung der Innenstadt und der Stärkung und Entwicklung des Handwerks und des produzierenden Gewerbes wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Industriegebietsflächen und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen generell ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen wurde im Gewerbegebiet auf wenige nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt.

Mit der getroffenen Festsetzung werden Verkaufsflächen auf eine Ausdehnung deutlich unter der Großflächigkeit eingeschränkt. Die Größe entspricht den Anforderungen für „Werksverkauf“ bzw. den Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Zudem wird auf einen unmittelbaren Zusammenhang zu Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden Gewerbes abgestellt, die im Plangebiet ansässig sind.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum, welches nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verringert werden. Dies entspricht der Zielstellung der Stadt Eilenburg im Rahmen der vorrangigen Entwicklung der Innenstadt, auch auf der Grundlage des für die Stadt Eilenburg in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandelsgutachtens.

Ausnahmen stellen Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sowie für Möbel inklusive Büroausstatter dar. Diese sind nicht innenstadtrelevant, haben einen größeren Raumbedarf an Ausstellungsfläche. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen günstigere Standortbedingungen als im unmittelbaren Stadtzentrum gegeben sind. Deshalb wurde für diese Einrichtungen die ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb der Gewerbeflächen geregelt.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Der Wasserturm im GE 4 wurde als Kulturdenkmal umfassend saniert. Zu besonderen Ereignissen, wie z.B. dem Tag des Denkmals, wird dieser auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Gemessen an der hohen Resonanz bei der Bevölkerung und Gästen ist auch eine dauerhafte öffentliche Nutzung in Form eines kleineren technischen Museums durchaus denkbar. Da innerhalb des Wasserturms nur ein begrenztes Platzangebot zur Verfügung steht, werden zum o.g. Zweck zusätzliche Flächen als Ausstellungsbereich benötigt. Die räumliche Festlegung mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer maximal zweigeschossigen Bauweise wird nach heutiger Ansicht o.g. Anforderungen gerecht und ordnet sich dem baulichen und technischen Denkmal -Wasserturm- eindeutig unter.

Der Ausschluss von Bordellbetrieben erfolgte auf der Grundlage des § 1 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über das Verbot der Prostitution vom 10.09.1991. Daher ist es Gemeinden unter 50.000 Einwohnern prinzipiell untersagt, Einrichtungen zur Ausübung der Prostitution zuzulassen.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) beziehen sich auf die einzelnen neu zu vermessenden Baugrundstücke.

Die zulässigen Grundflächenzahlen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

Die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger, unterirdischer Garagen um maximal 20 % wurde als sinnvoll erachtet, um bei entsprechendem Bedarf, trotz ungünstiger Baugrundverhältnisse, die Möglichkeit unterirdischer Parkdecks zumindest anzubieten und damit wertvolle oberirdische Freiflächen für die gewerbliche oder industrielle Nutzung vorzuhalten. Die Notwendigkeit ist in erster Linie auf das genutzte Grundstück zu beziehen und orientiert sich an den Regelungen der sächsischen Bauordnung. Unterirdische Garagen befinden sich vollständig unter der Geländeoberfläche. Städtebaulich-gestalterische Nachteile sind durch diese Regelung nicht zu erwarten.

Innerhalb der Baugrenzen (Baufelder) befinden sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit den baulichen Hauptanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports überbaut werden dürfen.

Außerhalb der Baufelder liegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer auch Zufahrten, Wege, Stellplätze, Lagerplätze usw. angeordnet werden dürfen, sofern keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen entgegenstehen.

Ergänzende Angaben wurden zu maximalen Gebäudehöhen getroffen. (siehe auch Punkt 4.3.3) Insbesondere im nördlichen Plangebiet ist auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet eine Herabsetzung der Gebäudehöhen auf 8 m bzw. maximal 10 m dringend geboten. Durch bereits getätigte (Gebäude 502, Höhe 24 m) und geplante Abbruchmaßnahmen (Gebäude 501, Höhe 36 m) ist man diesem Planziel in bedeutendem Maß näher gekommen.

In Verbindung mit GRZ, GFZ und abweichender Bauweise wird dem Bestand und den künftigen Nutzungen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **7.2.3 Bauweise**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken geregelt. Grenzabstände ergeben sich durch die Abstandsflächenregelung der Sächsischen Bauordnung.

Da hier die Regelung der offenen bzw. geschlossen Bauweise auf Grund der Größe der Baufelder, der noch nicht geklärten Grundstücksaufteilungen nicht sinnvoll ist, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wurde konkret eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, d.h. beispielsweise einer Gebäudelänge über 50 m oder einer geschlossenen Bauweise innerhalb eines großzügig bemessenen Baufeldes, in Betracht gezogen.

Somit ist in den Gewerbe- und Industriegebieten die Möglichkeit gegeben, bauliche Anlagen auf den Grundstücken so zu errichten, wie es nach den Produktions- und Lagerprozessen sinnvoll und notwendig ist.

Die Form der Baufelder orientieren sich u.a. auch an der Erschließungsplanung unter teilweiser Berücksichtigung von Gebäudekubaturen und der Einhaltung von Fluchten. Deshalb sind geometrische Formen der Baufelder eher selten.

### **7.2.4 Höhenbeschränkung und Stellung baulicher Anlagen**

Für die gewerbliche und industrielle Nutzung ist die Verwendung von maximal zulässigen Vollgeschosszahlen ungeeignet.

In Abhängigkeit der Lage der Baufelder zu den Erschließungsstraßen und im Übergang zur freien Landschaft, speziell zum FFH-Gebiet, wurden gestaffelte Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Staffelung der Gebäudehöhen insbesondere im nördlichen Bereich erfolgte in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, um somit eine gewisse Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den nördlich und nordwestlich angrenzenden Naturschutz- bzw. Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebieten und der Muldenaue herzustellen. (Siehe auch Gutachten zur FFH-Vorprüfung = Anlage 3). Maximale Gebäudehöhen von 8 bis 10 m in unmittelbarer Nähe zu den o.g. Gebieten werden durch die zuständigen Naturschutzbehörden akzeptiert.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 12 m über Oberkante Ziegelstraße im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. Eine zwingende städtebauliche Ordnung ist hier nicht erforderlich.

Auch im Fall einer Neubaumaßnahme ist davon auszugehen, dass die vorgegebene Gebäudehöhe den Anforderungen gerecht wird.

Für das Baufenster „Wasserturm“ (GIe 4) wurde keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass das denkmalgeschützte sanierte Bauwerk als Ausnahmebauwerk in seiner ursprünglichen Höhe von ca. 60 m erhalten bleibt.

### **Regelungen für Werbeanlagen**

Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen orientiert sich in den Baugebieten GI 1, GI 2, GIe 1, GIe 2, GE 1 und GE 2 an den jeweils zulässigen Gebäudehöhen (maximal 8 bis 10 m), um den Schutz der nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Schutzgebiete zu wahren.

Es ist davon auszugehen, dass die im Westen des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe hinter den davor befindlichen Betrieben nur mit Hilfe weithin sichtbarer Werbeanlagen auf sich aufmerksam machen können. Deshalb wurden analog den



## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Regelungen zu Silos und Hochregalen auch für einzelstehende Werbeanlagen Höhen von 20 m als zulässig festgesetzt..

Für die Baugebiete GIe 1, GIe 2; GI 1, GI 2, GE 1 und GE 2, in denen die Höhenbeschränkung für einzelstehenden Werbeanlagen der zulässigen Gebäudehöhe gleichgesetzt wird, kann in den anderen Gebieten, in denen die höheren Werbeanlagen zulässig sind, geworben werden. Im Wendehammer der Alexander-Monski-Straße könnte ein einzelstehender Pylon zur Werbung für mehrere in diesem Bereich ansässige Betriebe dienen.

### **7.2.5 Nebenanlagen**

Zulässig sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im allgemeinen Wohn-, Gewerbe- bzw. Industriegebiet liegenden Grundstücke oder diesen Gebieten selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Außerdem ist die Realisierung von Nebenanlagen der technischen Infrastruktur (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Fernmeldeanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien) möglich. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig. Zum Beispiel können in begründeten Fällen Anlagen zur Haltung von Hunden, wenn diese zur Bewachung des eigenen Grundstückes eingesetzt werden sollen, errichtet werden.

### **7.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Nutzungsrechte dienen überwiegend der Sicherung der Trassenführung für erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen und gegebenenfalls auch der verkehrsseitigen Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrswegen anliegen. Grundlage der Festsetzungen sind die zu den einzelnen Medien vorliegenden Erschließungsplanungen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich zu sichern.

## **8. Erschließung**

Die äußere und innere Erschließung des Altstandortes des Industrie- und Gewerbegebietes „Eilenburger Chemiewerk“ ist Bestandteil der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und wurde in das Programm zur Förderung von Vorhaben zur Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur aufgenommen. Der Förderrahmen erstreckt sich auf alle mit der Erschließung des Gebietes befassten Aufgaben, so u.a. der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, dem Straßenbau, Beleuchtung, Energie, Fernwärme und Abrisskosten. 85 % aller förderfähigen Kosten werden von der Bundesrepublik bzw. dem Freistaat Sachsen übernommen. Bedingung hierfür ist die Ansiedlung überwiegend förderfähiger Betriebe.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **8.1 Verkehr**

### **8.1.1 Fließender Verkehr**

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Gebietes wurde durch den Neubau der Ernst-Mey-Straße und dem damit erfolgten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz gesichert.

Im Osten tangiert die Ernst-Mey-Straße das Plangebiet. Die Straße wurde zweispurig mit Aufweitungen im Einmündungsbereich der Ziegelstraße ausgebaut.

Durch die Ernst-Mey-Straße wird das Gewerbe- und Industriegebiet direkt an das überregionale Straßennetz, angeschlossen.

Die **Ernst-Mey-Straße** ist **nicht zum Anbau** bestimmt.

Aufgrund der Prognose des Verkehrsaufkommens (Prognosezeitraum 2015, 8125 Kfz/24 h) wird mit einem erhöhten Schwerlastverkehrsanteil für das Gewerbe- und Industriegebiet "ECW" zu rechnen sein, welcher die Durchlassfähigkeit dieser Straße stark einschränkt und somit die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt. Die angrenzenden Grundstücke erhalten somit keine separaten Zufahrten zu dieser Straße. Die Grundstückszufahrten werden über die inneren Erschließungsstraßen realisiert. Der Quell- und Zielverkehr kann gebündelt zur übergeordneten Ernst-Mey-Straße geleitet werden. Lediglich im Bereich des Baugebietes GE 1.1 (Auto-Köhnlein) wurde eine Zufahrtsmöglichkeit festgesetzt, da es rein verkehrstechnisch keine andere Variante gibt.

Die innere Erschließung wird über ein neu anzulegendes Straßennetz gesichert.

Grundlage der Planungsfortführung ist die vorliegende Planung für die Straßen sowie für die Straßenbeleuchtung (Ausführungsplanung vom 14.05.04).

Die Ausbaubreite der Straßen beträgt 6,25 m (Lkw/Lkw). Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich einseitig an der Alexander-Monski-Straße in einer Breite von 2,50 m (siehe auch 5.1.2).

Die Erschließungsstraßen erhalten einen einseitig geführten 1,50 m breiten Gehweg. Im Plangebiet befinden sich 3 Wendeanlagen. Der Wendehammer am Wasserturm wurde geplant, um zu jeder Zeit, auch während der in Bauabschnitten stattfindenden Realisierungsphase, die Zugänglichkeit aller Grundstücke zu sichern.

Die Breiten der im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich u.a. an der Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten (z.B. Gebäude) bzw. vorhandener Verkehrswege. Es ist angedacht, dass nach Realisierung der Straßen und erfolgter Schlussvermessung eventuell verbleibende Restflächen im Rahmen der Kaufvertragsgestaltung für neu anzusiedelnde Firmen den anliegenden Grundstücken zugeschlagen werden sollen. Falls die Grundstücksverkäufe bereits getätigt wurden bzw. bereits Eigentum bestand, sollte mit anliegenden Grundstückseigentümern über einen möglichen Zuerwerb verhandelt werden.

Alle **Erschließungsstraßen im Innern des Plangebietes** sind **zum Anbau** bestimmt.

Bei der Planung und Bauausführung der inneren Erschließungsstraßen wird je Grundstück eine Zufahrt realisiert.

Das Sondergebiet Handel erhält eine 10,0 m breite Zufahrt von der Ziegelstraße, deren Lage in der Planzeichnung konkret festgesetzt ist.

Anhand vorliegender Zählraten für das Verkehrsaufkommen auf der Ziegelstraße und des geplanten Sondergebietes Handel ergibt sich gem. EAHV, Tabelle 7, für die Zufahrt die Notwendigkeit eines Aufstellbereiches für die K7442 aus Richtung Westen.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Zu Grunde gelegt wurde:

MSV = 730 Kfz/h für die Linksabbiegerrichtung  
25 Kfz/h als Linksabbieger für das Sondergebiet Handel.

Aufgrund des geringen Knotenpunktabstandes (Anbindung Ernst-Mey-Straße an B 87 - Brückenstraße) wurde die Anbindung Brückenstraße zurückgebaut.

Im nördlichen Kurvenbereich der Ernst-Mey-Straße wurde die Zulässigkeit einer Überfahrt von der Alexander-Monski-Straße zur Ernst-Mey-Straße festgesetzt. Diese Überfahrt soll nur im Ausnahmefall, falls verkehrstechnisch nicht anders oder nur unter sehr erschwerten Bedingungen möglich, für Tanklastzüge oder ähnliche Fahrzeuge als Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit dienen.

Nach Inbetriebnahme der B 87neu (einschließlich der Realisierung der Anbindung Jesewitz) soll auf der Grundlage der Erfassung des aktuellen Verkehrsaufkommens die Entscheidung zum Wegfall der Ampelanlage im Kreuzungsbereich Ernst-Mey-Straße/Ziegelstraße getroffen werden.

Für die Bewirtschaftung/Pflege der Grün- und Freiflächen sind ohne besondere Ausweisung Wirtschaftswege (ca. 3,0 m breit) zulässig.

### Stand der Erschließungsplanungen:

Alexander-Monski-Straße:	Ausführungsplanung vom 11.05.05
Friedrich-Engelhorn-Straße:	Ausführungsplanung vom 11.05.05
Weitere Straßen:	Entwurfsplanung vom 28.08.03

### **8.1.2 Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden nach den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" ermittelt. Entlang der Alexander-Monski-Straße sind einzelne öffentliche Stellplätze geplant, um das kurzzeitige Parken von vorwiegend LKWs zu ermöglichen. Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefgaragen sind im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen zu begrünen.

### **8.1.3 Verkehrsberuhigter Bereich**

Im Zuge der Planung für das Gewerbe- und Industriegebiet wurde auf Grund der stark frequentierten B 87/Ziegelstraße als günstigste Erschließungsvariante der Neubau der Ernst-Mey-Straße favorisiert. Außerdem konnte die alte Zufahrt in das Betriebsgelände auf Grund der beengten Platzverhältnisse, insbesondere für Schwerlastverkehr, als Haupteinschließung nicht mehr in Betracht gezogen werden. Diese Zufahrt wurde allerdings nicht zurückgebaut. Eine eventuelle Option, diese Anbindung zukünftig nur für PKW zu öffnen, muss noch gesondert geprüft werden. Um zumindest eine fußläufige Verbindung zur Ziegelstraße zu erhalten, wurde fortlaufend vom Wendehammer der Straße Am alten Celluloidwerk ein Rad-/Gehweg gebaut.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**8.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gewerbe- und Industriegebiet "ECW" ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen und wird regelmäßig durch Linienbusse angefahren. Vorhanden sind je eine Haltestelle des ÖPNV nördlich bzw. südlich des Einmündungsbereiches der Straße Am alten Celluloidwerk von der Ernst-Mey-Straße.

Die Bushaltestellen liegen in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken.

**8.1.5 Ver- und Entsorgung**

Stand der Erschließungsplanung:

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung:	Genehmigungsplanung vom 08.02.00
Fernwärmeversorgung:	Entwurfsplanung vom 28.03.03
Elektroerschließung:	Entwurfsplanung vom 28.08.03
Trinkwasserversorgung:	Entwurfsplanung vom 28.08.03
Straßenbeleuchtung:	Entwurfsplanung vom 28.08.03

Zur Zeit liegen für den 4. Bauabschnitt (nördliche Hälfte des GI/GE) vor:

Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung:	Ausführungsplanung vom 9.10.04
Fernwärme:	Ausführungsplanung vom 30.09.04
Elektroerschließung:	Ausführungsplanung vom 14.03.05
Straßenbeleuchtung:	Ausführungsplanung vom Mai 2005

**8.1.6 Wasser**

**Trinkwasser**

Trinkwasser wird durch den Versorgungsverband Eilenburg - Wurzen bereitgestellt. Die Hauptwasserleitung muss neu verlegt werden. Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über Leitungen, die in den Gehwegen der Erschließungsstraßen oder in Flächen mit Leitungsrechten verlegt werden.

Es ist geplant, ab dem Knotenpunkt B 87 bis zum Knotenpunkt Uferstraße eine Trinkwasserleitung ringschlüssig zu verlegen. Durch den Ringschluss erfolgen Einbindungen in ausreichend groß dimensionierte vorhandene Leitungen.

**Löschwasser**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt.

Für die Fahrbahnen und Anfahrtswege bzw. Stand- und Funktionsflächen der Feuerwehren werden die DIN-Vorschriften eingehalten.

Im Rahmen der Planung für die Trinkwassererschließung wurde die Planung der Anordnung der Hydranten berücksichtigt und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Der Wasserturm ist in die Löschwasserversorgung mit eingebunden.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **Brauchwasser**

Das vorhandene private Brauchwassernetz wird bei der Erschließungsplanung nicht berücksichtigt. Der Rückbau ist nicht zwingend geplant. Zur Zeit erfolgt die Löschwasserversorgung noch über das Brauchwassernetz unter Einbeziehung des Wasserturms. Mit der Neuerschließung des Gebietes entfällt auch diese Funktion.

Nach Abgabe der Zuständigkeit durch die Stadtwerke Eilenburg wird das Brauchwassernetz jetzt durch den Verwalter betrieben, der die Zuständigkeit auf die Compound GmbH übertragen hat.

### **Schmutzwasser**

Das Alter des vorhandenen Kanalnetzes beläuft sich im ältesten Teil auf ca. 100 Jahre, im ersten Erweiterungsteil auf ca. 80 Jahre und im zweiten Erweiterungsteil auf ca. 40 Jahre.

Gemäß Entwässerungskonzept für den Stadtteil Eilenburg-Ost; "Mischwasserbehandlungskonzept der Zentralkläranlage Eilenburg" des AZV "Mittlere Mulde" (Stand 27.11.1995) wurden folgende Festlegungen getroffen.

1. Das Abwasser wird im Trennverfahren abgeleitet
2. Das Schmutzwasser wird über das Pumpwerk Ost des AZV „Mittlere Mulde“ unter strikter Trennung von der Mischwasserkanalisation des Stadtteiles Eilenburg-Ost zur Kläranlage des AZV geleitet.
3. Festsetzung der maximalen Schmutzwassermenge (Spitzenabfluss), die zum Pumpwerk Ost geleitet werden darf, auf  $Q = 14,7$  l/s inklusive Fremdwasser

Die Schmutzwasserleitungen des Gewerbe- und Industriegebietes werden neu verlegt, direkt an das neu errichtete Schmutzwasser-Pumpwerk des ECW angeschlossen, gelangen dann auf direktem Wege in das Schmutzwasserpumpwerk (SWPW) Ost. Das SWPW befindet sich östlich der Ernst-Mey-Straße gegenüber der Einmündung der Friedrich-Engelhorn-Straße.

Als Einzugsgebiet wurden neben dem Gewerbe- und Industriegebiet auch die Kältzschauer Straße und die Lossastraße bei der Bemessung berücksichtigt. Für die Dimensionierung der Abwasseranlagen des AZV "Mittlere Mulde" (abgestimmte bzw. genehmigte Planungen des AZV "Mittlere Mulde" insbesondere der Genehmigungsplanung für "Pumpwerke PW 5 einschließlich Druckleitung und Mischwasserbehandlung" (Stand 16.02.1996) wurde o.g. maximale Schmutzwassermenge berücksichtigt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde in der Planung zum Schmutz- und Regenwasser (Genehmigungsplanung Stand: 2/2000) die weitere Nutzungsfähigkeit bestehender abwassertechnischer Anlagen erfasst und bewertet. Eine Weiternutzung des alten Mischwassernetzes ist auf Grund seines hohen Alters und des schlechten baulichen Zustandes der meisten Abschnitte nicht sinnvoll. In Abschnitten, in denen es realisierbar und auch zumutbar ist, sollen noch funktionierende Mischwasserabschnitte des alten Netzes zur weiteren nahtlosen Entwässerung der Anlieger während des Baus bei laufender Produktion in Betrieb bleiben, insbesondere dann, wenn sie sich außerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen befinden.

Der vorhandene **Kältzschauer Sammler** wird von der Einmündung der Straße Am alten Celluloidwerk auf die Ernst-Mey-Straße bis zum Lossa-Graben komplett weitergenutzt. Die Gesamtlänge dieses Abschnittes beträgt ca. 546 m.

### **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Die Vorteile dieser Lösung werden nachfolgend kurz aufgezeigt:

1. Es ist die wirtschaftlichste Lösung, da durch Weiternutzung des Sammlers und die Nutzung der vorhandenen Kanäle Lossastraße und Kältzschauser Straße als Regenkanäle und die Weiternutzung einzelner ECW-Anschlüsse nur noch Schmutzwasser-Neubaumaßnahmen durch den AZV zu realisieren sind.
2. Beibehaltung der Entwässerungsrichtung für den Ostteil des ECW
3. Geringere Dimensionierung der neu zu bauenden Entwässerungsanlagen für übrige Entwässerungsbereiche
4. Vereinfachung der Erschließung der Gebiete östlich der Ernst-Mey-Straße

Konsequenzen dieser Lösung sind, dass für die Lossastraße und Kältzschauser Straße neue Schmutzwasserleitungen zu verlegen und direkt an das Schmutzwasser-Pumpwerk des ECW anzuschließen sind. Die Abwässer gelangen damit auch direkt in das Schmutzwasser-Pumpwerk Eilenburg-Ost und werden nicht wieder mit Mischwasser vermischt.

Im Entwässerungskonzept des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Mulde" ist der Anschluss des Gewerbestandortes "Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm" an die zentrale Kläranlage in Hainichen vorgesehen, um die Bautätigkeit und die Ansiedlung von Gewerbe nicht zu beeinträchtigen.

### **Regenwasser**

Versickerungsanlagen für den öffentlichen Raum (öffentliche Erschließung), d.h. für Straßen einschließlich der Gehwege werden nicht vorgesehen. Bei Gewerbestraßen und Hofflächen ist ohnehin keine Versickerung möglich.

Einer Versickerung von Regenwasser stehen folgende Faktoren entgegen:

- Ungünstige hydraulische Bedingungen für ortsnahe RW-Versickerungsanlagen
- Gefahren der Auswaschung von Schadstoffen aus Auffüllungen
- Bei Hochwässern bzw. geländenahen Grundwasserständen wird Versickerung wirkungslos; demgegenüber wäre bei einer Kanalableitung immer noch Abfluss gegeben
- Tiefenlage evtl. offener Becken mit relativ steilem Ufer mitten im Bebauungsgebiet → AC-Bereich – stehen für Versickerung nicht zur Diskussion (Becken außerhalb der Hochwasser-Schutzmauer ohnehin nicht nutzbar → NC-Bereich).

Das Niederschlagswasser von der Straßenentwässerung, den Zufahrten und befestigten Hofflächen von Gewerbetrieben u.ä. wird der Qualitätsstufe Schmutzwasser zugeordnet. Die Berechnung der Kanalisation ist so ausgelegt, dass das komplett anfallende Regenwasser über das Kanalnetz abgeführt werden kann.

Im Bereich nördlich der Ernst-Mey-Straße wurde das Regenwasserpumpwerk (RWPW) mit Absetzbauwerk errichtet.

Die Regenwasserableitung erfolgt über den ehemaligen Lossagraben als Vorfluter in die Mulde. Im Vorfeld des Neubaus des RW-Auslaufbauwerkes wurde eine Einleitstelle mit geringst möglichem Eingriff in den Baumbestand gewählt. Das alte Auslaufbauwerk (Kältzschauser Sammler) wurde zurückgebaut. Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung vom 14.12.00 wird das Regenwasser vor Einleitung in die Mulde mechanisch geklärt. Der Lossagraben wurde aufgrund der gestiegenen hydraulischen

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Anforderungen ausgebaut und als Fließgewässerbiotop maßgeblich aufgewertet. Es wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von maximal 2.400 l/s Regenwasser in die Mulde erteilt.

Die ehemalige AC-Anlage im Norden bzw. das ehemalige Klärbecken im Westen des Plangebietes werden **nicht** für eine Regenwasserrückhaltung bzw. Rückhaltung für belastetes Löschwasser im Brandfall genutzt.

### **8.1.7 Elektroenergie**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie erfolgt über das Umspannwerk Ost.

Das Nieder- und Mittelspannungsnetz wird seit 15.08.1998 durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH betrieben.

Es ist der Neubau eines Mittelspannungsnetzes als Ringnetz mit folgenden Trafostationen geplant bzw. teilweise realisiert:

- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- 1 Station in der Alexander-Monski-Straße
- 1 Station Ernst-Mey-Straße vor der Einmündung der Straße Am alten Celluloidwerk
- 1 Station Ecke Ziegelstraße/Ernst-Mey-Straße
- Industrietrafostation

Im Bebauungsplan sind die Trafostandorte dargestellt.

Die Versorgungsleitungen werden vorrangig in den öffentlichen Geh- und Radwegbereichen verlegt. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Bei Notwendigkeit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist entsprechend der Verordnung über allgemeine Bestimmungen für die Versorgung von Tarifkunden eine unentgeltliche Nutzung der benötigten Flächen durch den Eigentümer zu gewährleisten.

Die geplante Industrieverteilerstation errichtet ist vorrangig für die Compound-Industrie vorgesehen.

Die westlich des Wendehammers Am Wasserturm festgesetzte Versorgungsfläche ist eine Vorbehaltsfläche für eine zusätzliche, eventuell erforderliche Verteilerstation. Falls zukünftig kein Bedarf vorhanden sein sollte, kann an dieser Stelle ohne Planänderung auch eine andere öffentliche Nutzung, z. Bsp. Stellplätze, zulässig sein.

Das alte Stromnetz wird nach Fertigstellung der Neuerschließung komplett außer Betrieb genommen.

### **8.1.8 Wärmeenergieversorgung**

Durch die Stadtwerke Eilenburg GmbH wurde ein Blockheizkraftwerk im Bereich des Baufensters GE 1 errichtet (seit 01.12.1999 in Betrieb, um schwerpunktmäßig das Wohngebiet Eilenburg-Ost mit Fernwärme zu versorgen).

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird teilweise über das Heizkraftwerk mit Fernwärme versorgt.

Die Versorgungsleitungen werden bzw. wurden vorrangig in den öffentlichen Flächen verlegt bzw. deren Trassen durch Leitungsrechte gesichert.

Die nicht mehr benötigten Wärmeleitungen und -anlagen (Wärmenetz) werden schrittweise zurückgebaut.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **8.1.9 Gasversorgung**

Die Stadtwerke Eilenburg GmbH haben die Gasversorgung für das Stadtgebiet Eilenburg per 01.01.1998 vom bisherigen Versorger EWS GmbH übernommen.

In Abstimmung zwischen den Stadtwerken und der Stadt Eilenburg ist eine Gaserschließung des gesamten Plangebietes aus versorgungstechnischen Gesichtspunkten nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Heizungswärme soll aus ökonomischen und ökologischen Gründen durch Fernwärme erfolgen (Kraft-Wärme-Kopplung).

Die Verlegung einer HD-Gasversorgungsleitung zur zentralen Wärmeerzeugungsanlage erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum der geplanten Erschließungsstraße von der Dübener Landstraße (Staatsstraße S 11) zum ECW-Gelände. Einbindungspunkt dieser Leitung in das überörtliche Erdgasnetz ist die Dübener Landstraße (S 11).

### **8.1.10 Fernmeldeanlagen**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes sind neue Fernmeldeleitungen und -anlagen notwendig, die vorzugsweise in den Gehwegen bzw. unbefestigten Randstreifen verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung 1 so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Vorbemerkungen**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.05 (BGBl. I S 1224) wird die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

§ 233 BauGB (Überleitungsvorschriften) regelt jedoch, dass vor der Gesetzesänderung förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können.

Im Sinne einer zügigen Planungsfortführung entschied sich die Stadt Eilenburg für die Planungsfortführung nach alter Gesetzesgrundlage und damit u.a. für den Verzicht auf einen Umweltbericht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der eingangs genannten Planziele geschaffen. Neben der Festsetzung umfangreicher Gewerbe- und Industrieflächen sowie infrastruktureller Erschließungsmaßnahmen wird auch im umfassenden Maß der grünordnerischen, landschaftsschützenden und somit einer prinzipiell umweltgerechten Planung Rechnung getragen werden.



## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **Schutzausweisungen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegene Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“ und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ an.

Eine Teilfläche westlich der alten Hochwasserschutzmauer wird als Überschwemmungsgebiet (auf der Grundlage des Beschlusses des Rates des Kreises Nr. 73 vom 20.08.80) ausgewiesen.

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eilenburg vom 08.05.99 sind Einzelbäume nach bestimmten Kriterien und unabhängig von Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen besonders geschützt. Dies trifft für einen wesentlichen Teil der Bäume im Plangebiet zu.

Für den o.g. Bebauungsplan (B-Plan) in der Fassung vom 15.10.1998 wurde durch das Planungsbüro HORTEC ein **Grünordnungsplan (Stand: September 1997)** erarbeitet, und inhaltlich in den B-Plan integriert.

Mit dem vorliegenden Grünordnungsplan wurde das Einvernehmen mit den zuständigen Behörden, der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Delitzsch sowie dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig hergestellt. Auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden von Seiten des Regierungspräsidiums Leipzig, insbesondere der höheren Naturschutzbehörde, keine Einwände geäußert.

Entsprechend Artikel 6 der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU (Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992) wurde eine Vorprüfung auf Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 21 „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“ der Stadt Eilenburg in Bezug auf die Erhaltungsziele des im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ durchgeführt.

Das **Gutachten für die FFH-Vorprüfung** (Mai/Juni 2002) beinhaltet eine naturschutzfachliche Bewertung aus der Sicht des Gutachters, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wurde.

Ebenso wurde für die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahme durch die Landestalsperrenverwaltung Untere Pleiße eine **Studie zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit** (Stand: August 2003) für diese Maßnahme mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes erarbeitet.

## **9.2 Grünordnungsplan (GOP) vom September 1997**

Der GOP beinhaltet die methodische Erfassung und Bewertung der natur- und landschaftsräumlichen Grundlagen und des Ausgangszustandes der natürlichen Schutzgüter sowie die Erläuterung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben bestehenden Konflikte, um daraus schlussfolgernd den erforderlichen Handlungs- und Maßnahmenbedarf für angemessene Begrünungs-, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung ableiten zu können.

Die Bewertung der natürlichen Schutzgüter umfasst den Bestand der Naturhaushaltsfaktoren, wie Biotop- und Nutzungstypen, Vegetation, Fauna, Boden, Hydrologie, Klima und Luft sowie für das Gebiet zutreffende Schutzausweisungen (siehe Punkt 1).

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **Bestand der Naturhaushaltsfaktoren**

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen sowie die vorhandene Vegetation ist Bestandteil des Grünordnungsplanes (Seite 10 ff). Innerhalb des Plangebietes sind stark unterschiedlich strukturierte Bereiche vorhanden. Bei der Betrachtung wurden insbesondere die Fließgewässer, wie Mulde und Kältzschauer Sammler sowie deren Ufersäume, vorhandene Pappelgehölze, Laubmisch-Gehölze, bedeutsame Einzelgehölze, Ruderalfluren und Rasen vorwiegend frischer Standorte, weitgehend vegetationsfreie, stark verdichtete Flächen, rekultivierte Flächen und versiegelte und überbaute Flächen erfasst und bewertet.

Weiterhin wurde die im Plangebiet vorhandene Tierwelt dokumentiert.

### **Landschaftsökologische Bewertung**

Im Landschaftsplan der Stadt Eilenburg ist für das Plangebiet ein „sehr geringer Biotopwert“ ausgewiesen. Die Gesamtfläche kann mit Einschränkungen als mäßig strukturreich eingeschätzt werden. Hauptkriterien hierfür sind die Anzahl unterschiedlicher Biotoptypen und deren weitere Merkmale, wie die gut entwickelte Schichtstruktur der Gehölze und Gärten und das Angebot unterschiedlichster Tierlebensräume.

Eine umfassende grünordnerische Betrachtung stellt die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der vorhandenen Umgebung insbesondere mit der nördlich und westlich angrenzenden, landschaftlich wertvollen Muldenaue sicher.

Maßnahmen zum Bodenschutz, lärmschutztechnische Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen stellen die Verträglichkeit benachbarter Nutzungsarten klar.

## **9.3 FFH-Vorprüfung vom Mai/Juni 2002**

Im Rahmen der Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes wurde auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zum Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH-Gebiet) „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des vorliegenden B-Planes und der damit einhergehenden Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse geben Aufschluss darüber, inwiefern durch die Umsetzung des B-Planes erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten sind.

Auf der Grundlage dieser Prognose obliegt die Entscheidung über eventuell erforderliche formelle FFH-Verträglichkeitsprüfungen den zuständigen Behörden.

Die in der o.g. Studie genannten Erhaltungsziele, die weitestgehend u.a. auf die Erhaltung

- des mitteleuropäisch bedeutsamen Flusslaufes mit weitgehender naturnaher Fließgewässerdynamik einschließlich eines vergleichsweise naturnahen Auengebietes sowie der für dieses Gebiet typischen Flora und Fauna,
- der Bewahrung und zielgerichteten Entwicklung der im Gebiet vorhandenen natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- der Bewahrung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten.

wurden mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Delitzsch sowie der Fachbehörde Referat 54 beim Regierungspräsidium Leipzig (ehemaliges Staatliches Umweltfachamt Leipzig) abgestimmt.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Bei der Bewertung wurde als wesentlicher Aspekt herausgestellt, dass mit dem B-Plan ein bereits vorhandenes Industriegebiet entsprechend der aktuellen Situation neu überplant wird. Auf das FFH-Gebiet einwirkende Einflüsse sind seit Jahrzehnten präsent. Somit waren vorrangig zusätzliche mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu bewerten.

Eingriffe in das FFH-Gebiet sind nicht vorgesehen.

Nach Bewertung des Gutachters ist eine „FFH-gebietsverträgliche“ Planung möglich, ohne eine unzumutbare Vermarktung der Flächen zu bewirken.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen und Entwicklung eines flächigen Baumstreifens in ca. 20 m Breite an der Nordwest-, Nord- und Nordostgrenze des Plangebietes.
- bevorzugte Ansiedlung von Gewerbe mit einer geringen Schall- und Lichtemission
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Festsetzung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel außerhalb von Gebäuden, Ausschluss von Beleuchtungsanlagen mit hoher Fernwirkung in Richtung FFH-Gebiet

Die Berücksichtigung der genannten Vorschläge ist Punkt 9.5 zu entnehmen.

### **9.4 Studie zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für die Hochwasserschutzmauer**

Im Nachgang des Hochwassers im August 2002 wurde die Planung umfassender Hochwasserschutzmaßnahmen in die Wege geleitet, deren Umsetzung auch erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet des ehemaligen Eilenburger Chemiewerkes hat. Da in diesem Fall auch das Plangebiet betroffen ist, soll auch auf diese Problematik eingegangen werden.

Auf der Grundlage Hochwasserschutzkonzeption und der daraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen ist eine wesentliche Aufwertung des Hochwasserschutzes als in der Vergangenheit zu gewährleisten.

Die Hochwasserschutzmaßnahme ist aus Gründen des Gemeinwohls unvermeidbar. Auf Grund der Lage des Vorhabens an der östlichen Grenze des FFH-Gebietes muss eine Vorprüfung zur Feststellung der Erheblichkeit durchgeführt werden.

Die Vorprüfung der FFH-Erheblichkeit bezieht sich auf die vom Neubau eines Deiches bzw. einer Hochwasserschutzmauer auf einer Länge von ca. 515 m Länge ausgehenden potentiellen Kohärenzwirkungen.

Die Prüfung umfasst analog o.g. B-Plan die Erfassung, ob und in welchem Umfang die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes von dem Vorhaben beeinträchtigt werden.

Auch hier gilt das Verschlechterungsverbot. Durch das Vorhaben dürfen sich im FFH-Gebiet die Umweltbedingungen für den Zustand der natürlichen Lebensräume sowie die Habitate von Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nicht verschlechtern.

Die neue Hochwasserschutzanlage wird um ca. 100 m landeinwärts in das ECW-Gelände hinein verlegt. Somit wird der Hochwasserabflussraum erheblich größer.

Im Ergebnis der Studie wurden nachfolgend genannte **Schlussfolgerungen** getroffen: Die in den Auswahlkriterien des FFH-Gebietes aufgeführten Lebensraumtypen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Maßnahmen liegen räumlich außerhalb des FFH-Gebietes und befinden sich in einem Industriegebiet mit einem höheren Emissionsverhalten.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Es sind keine Habitatverluste zu verzeichnen, Kohärenzwirkungen sind nicht betroffen. Die geplante Hochwasserschutzanlage befindet sich in einem größeren Abstand zum FFH-Gebiet.

Somit wirkt sich die geplante Baumaßnahme weder erheblich noch nachhaltig auf die Schutzziele des FFH-Gebietes aus, das Verbot der Verschlechterung wurde beachtet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## **9.5 Zusammenfassung**

### **Flächenbilanz**

B-Plan	Fassung vom 15.10.98 (Entwurf der Satzung)	Fassung vom 31.05.05
Geltungsbereich	45,4 ha	43,7 ha
Grünflächen	7,9 ha	11,1 ha
Prozentualer Anteil an der Gesamtfläche	17,4 %	25,4 %

1. Die im Ergebnis der **FFH-Vorprüfung** vorgeschlagenen Maßnahmen werden entsprechend in den B-Plan integriert:
  - 20 m breiter Gehölzstreifen
  - Festlegung von maximalen Traufhöhen von 8 bzw. 10 m
  - Verwendung von blendarmen, „insektenfreundlichen“ Lampen für den nördlichen Bereich des Plangebietes

Letztere Maßnahme wird nicht durch den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abgedeckt, so dass sich hier die Stadt gegenüber der zuständigen Behörde lediglich zur Durchführung in Form einer vertraglichen Vereinbarung verpflichten kann.

In diesem Bereich noch bestehende bauliche Anlagen werden abgebrochen. Zusätzlich ist anzumerken, dass die höchsten Gebäude des Standortes bereits abgebrochen wurden (z.B. Gebäude 502) bzw. für den Abbruch (Gebäude 501) vorgesehen sind.

2. Es ist unbedingt zu berücksichtigen, dass sich das vorliegende Plangebiet im Innenbereich befindet, eine erneute Grünordnungsplanung rein rechtlich nicht erforderlich ist.

Angesichts der vorliegenden **Grünordnungsplanungen** sind nachfolgende Schlussfolgerungen zu treffen:

- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet gegenüber der ursprünglichen Fassung einen geringeren Anteil an versiegelter Fläche. Auf Grund des durch die Landestalsperrenverwaltung geplanten Hochwasserschutzes entfallen ca. 4,2 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Flächen werden als Grünflächen der Natur zurückgegeben.
- Auf Grund der zum Teil beengten Platzverhältnisse sowie der momentan noch nicht konkret definierbaren Grundstückszufahrten wird auf die Festsetzung der

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

bisher entlang der inneren Erschließungsstraßen einseitig geplanten Baumanpflanzungen (ca. 54 Stück) verzichtet.

- Es erfolgt keine Intensivierung der vorhandenen bzw. der bisher geplanten Nutzungen. Auch im Rahmen der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes wurde großer Wert auf die Erhaltung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünbereiche und des Altbaumbestandes gelegt.
- In Folge der geplanten inneren Erschließung wurde die Fällung von Altbäumen erforderlich. **Ausgeglichen** wird dieser Eingriff durch die Ersatzpflanzung von 67 Bäumen (Stammumfang 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) innerhalb der öffentlichen Grünfläche (A 3) östlich der Ernst-Mey-Straße. Als Bestandteil der inneren Erschließung wird die Ausgleichspflanzung im Rahmen des Zuwendungsbescheides gefördert.
- Entlang der Ernst-Mey-Straße konnte, entgegen der Maßnahmenplanung des Grünordnungsplanes, eine alleeartige Baumbepflanzung nicht durchgängig realisiert werden.  
Ober- und unterirdisch querende Leitungen ließen eine durchgängige Bepflanzung, insbesondere im Bereich des GE 2, nicht zu.  
Zum Teil vorhandene Altbäume gaben andere Abstände als die der geplanten jungen Gehölze vor. Letztendlich wurde mit der Ausführungsplanung der endgültige Straßenquerschnitt festgelegt. Die Realisierung wechselseitiger Parkflächen erforderte den Verzicht auf ursprünglich geplante Straßenbäume.

Folgende Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan vom September 1997 wurden in den B-Plan textlich übernommen:

- Der im Bebauungsplan eingetragene Gehölzbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 25b BauGB).
- Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Altbäume (siehe Grünordnungsplan Bestand) sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. In begründeten Fällen sind Fällungen zulässig, wofür die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg erforderlichen Genehmigungen einzuholen sind.
- Neu anzulegende, nicht überdachte Stellplatz- und Wegeflächen der Grundstücke dürfen nicht geschlossen versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine solche Versiegelung erforderlich ist.
- Für die Gehölzpflanzungen sind gemäß § 1 Abs. 7 SächsNatSchG standortgerechte, einheimische Gehölzarten in breitem Pflanzenspektrum (entsprechend der Pflanzlisten) zu verwenden.
- Die im Bereich der öffentlichen Grünflächen befindlichen baulichen Anlagen sind vollständig zurückzubauen und versiegelte Flächen sind zu entsiegeln. Diese Flächen sind mit einer humosen Oberbodenschicht (Mutterboden) von mindestens 0,5 m Mächtigkeit zu überdecken. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Flächen für zulässige Nutzungen (Zuwegungen, Stellplätze etc.) zu begrünen.

**Bilanzierend ist festzustellen, das aus grünordnerischer Sicht die vorliegende Planung als ausgewogen anzusehen ist.**

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Der Schutz des nachrichtlich übernommenen Bereiche des sich innerhalb des Plangebietes befindlichen LSG „Mittlere Mulde“ wird mit der Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Absatz 1 Punkt 21 BauGB gewährleistet.

### **10. Baugrund, Boden, Klima**

#### **Baugrund/Boden**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des „Norddeutschen Tieflandes“ mit der weit nach Süden vorspringenden Leipziger Tieflandsbucht (Leipziger Land). In diesem Landschaftsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge (Weichsel- und frühe Elster-Kaltzeit) die weiträumige Muldenauelandschaft entstanden, die sich in ein pleistozänes Plateau einer Grundmoräne eingearbeitet hat. Somit werden heute im Raum Eilenburg zwei höhergelegene Platten durch die Flussaue voneinander getrennt. Diese Aue ist geologisch den holozänen (jetztzeitlichen) Auenterrassen zuzuordnen. Das Relief in der Muldeaue ist eben.

Die Böden im Tal der Muldenaue sind holozäne kalkarme Auelehme über einer Flussschotterbasis.

Der natürliche Bodenaufbau, insbesondere seine oberen Schichtungen, ist heute im Plangebiet durch menschliche Eingriffe stark gestört und verändert. Diese Eingriffe werden durch den vermuteten Lehmbabbau für Ziegeleien, das Verlegen des Muldelaufes durch Abtrennung einer Flussschleife zu Beginn unseres Jahrhunderts (ca. 1915) und nachfolgende erhebliche Aufschüttungen verursacht. Die nicht mehr nutzbaren Lehmgruben und der alte Muldelauf wurden mit einem inhomogenen Gemisch aus Sand, Oberboden, Asche, Schlacke, Bauschutt, Kohlenstaub und andere Materialien verfüllt, so dass heute in großen Teilen der Vorhabensfläche 2 bis 3,8 m mächtige Aufschüttungen, innerhalb des alten Muldebettes auch mit einer Mächtigkeit bis zu 6 m (Angabe STUFA Leipzig) vorhanden sind.

Der Umfang der Auffüllungen und der weiteren Bautätigkeiten im gesamten Plangebiet lassen die Aussage zu, dass heute in wesentlichen Teilen des Plangebietes kein natürlicher Aufbau der oberen Bodenschichten vorgefunden werden kann.

Die Baugrundverhältnisse sind aus o.g. Gründen als schwierig einzuschätzen. Bereits vorliegende Baugrundgutachten belegen, dass die Boden- und Baugrundverhältnisse auf engstem Raum stark unterschiedlich sein können. Neben den genannten künstlichen Aufschüttungen ist zu beachten, dass der in Teilflächen vorhandene Auelehm eine weiche bis steife Konsistenz aufweist und wenig tragfähig ist. Er enthält oft organische Beimengungen und in Bereichen mit bis zu 4,0 m Mächtigkeit auch Lagen aus reinem Torf.

Die Erstellung von Baugrundgutachten sind für die einzelnen Bauvorhaben unbedingt empfehlenswert.

Das Relief der Vorhabensfläche ist eben.

Die Geländeoberkante liegt auf einer Höhe von 98,9 m ü.NN im Nordteil, 100,8 m im Westteil und dem zentralen Teil der Vorhabensfläche sowie 101 m ü NN im Bereich der Kältzschauer Straße an der Ostgrenze.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass der anthropogen stark beeinflusste Bodenkörper im Plangebiet im Vergleich mit dem natürlichen Ausgangszustand nur eine stark eingeschränkte Funktionsfähigkeit und eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt aufweist.

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

### **Klima**

Das Plangebiet gehört zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas (HAASE u.a., 1986). Der Raum Eilenburg wird dem Klimabezirk des Leipziger Landes am Ostrand des mitteldeutschen Trockengebietes zugerechnet.

Die Hauptwindrichtung im Raum Eilenburg ist West und Südwest mit einem Jahresdurchschnitt von 4,3 m/s.

Die Auenniederungsbereiche der Mulde sind spätfrostgefährdet.

Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt an der Messstation Schkeuditz 9,2 °C (Haferkorn 2000).

Die jährliche Niederschlagsmenge der Jahre 1985 bis 1994 weist einen Mittelwert von 577 mm und ist auf Grund der Regenschattenwirkung des Harzes relativ gering. (Bundesdurchschnitt 837 mm)

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima sind die Kriterien Immissionsbelastung, Leistungsfähigkeit des vorhandenen Naturhaushaltes für die Luftreinhaltung zur Frischluftregeneration und Klimaausgleich maßgebend.

Das Gebiet des Regierungsbezirkes Leipzig ist, gemessen an der Immissionsbelastung der Hauptschadstoffe Schwefeldioxid, Staub, Stickoxid und Kohlenmonoxid, im Landesvergleich noch als relativ stark belastet einzuschätzen. Das Vorhabensgebiet liegt gemäß Smog-Verordnung des Freistaates Sachsen vom 26.01.1993 im östlichsten Teil des Smoggebietes „Delitzsch“.

Die Tendenz dieser Belastung ist im Vergleich zu vorhergehenden Zeiträumen deutlich abnehmend, was durch die Reduzierung des Schwefeldioxid-Ausstoßes um 65% und von Schwebstaub um 90 % seit 1990 in den neuen Bundesländern belegt werden kann. Bei KFZ-Abgasen ist die Emission allerdings deutlich zunehmend. Kennzeichen für diese Aussage sind u.a. die Angaben des sächsischen Waldschadensbericht 1995.

Das Betriebsgelände des ECW ist ein typisches Industriegebiet, welches klimatisch durch eine höhere Immissionsbelastung, die Ausbildung eines Wärmeinseleffektes, eine etwas niedrigere Luftfeuchte als Freilandbereiche und das Abbremsen und Kanalisieren von Wind gekennzeichnet ist. Alle genannten Erscheinungen treten mit hohen Maximalwerten auf, wobei im Südteil die Belastung vorwiegend auf die KFZ-Abgase im Bereich der ehemaligen B87, jetzt K 7442, zurückzuführen ist. Im Nordteil werden die genannten Wirkungen durch den höheren Anteil an Gehölzen gemildert.

Der mit Wohnhäusern und weiteren Gebäuden bebaute Bereich Ostteil weist Grünflächen und eine Gartenanlage auf. Hier bildet sich ein „Stadtrandklima“ aus, in dem die o.g. Klimawirkungen in abgeschwächter Form wirksam sind.

Die zahlreichen Gehölze und die o.g. Gartenanlage dienen der Luftfilterung, dem lokalen Temperatúrausgleich und der Erhöhung der Luftfeuchte im Stadtteil. Sie weisen für die Qualitätsmerkmale des Mikroklimas einen hohen, die Rasen- und Ruderalflächen zwischen den Wohnblöcken und den Fabrikhallen des ECW einen mäßigen Wert auf.

Durch die Mulde wird die Luftfeuchtigkeit zusätzlich erhöht und Temperaturschwankungen werden lokal gemildert, wodurch der Mulde eine sehr hohe Bedeutung für das Lokalklima zuzuordnen ist.

Im Landschaftsplan der Stadt ist das Plangebiet als „Fläche mit bioklimatischer und lufthygienischer Belastung“ ausgewiesen.

Durch die Neubelegung der Gewerbe- und Industriebrache könnte sogar eine Aufwertung erzielt werden, da einschlägige immissionsschutzrechtliche Vorschriften einzuhalten sind.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **11. Abfall, Altlasten, Bodenschutz**

### **Abfall**

Grundsätzlich müssen anfallende Abfälle gemäß Sächsischem Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (SächsABG) vom 31.05.1999 der entsorgungspflichtigen Körperschaft zur Entsorgung angedient werden.

Während der weiteren Planung gegebenenfalls über den bisherigen Sachstand hinaus zur Kenntnis kommende, nicht unerhebliche altlastrelevante Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren und dem Amt für Abfallwirtschaft umgehend mitzuteilen (Tel. 03423/663164).

Weiterhin sind zu beachten:

- Merkblatt "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen"
- Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der Festlegungen zum Abriss baulicher Anlagen im Rahmen des geplanten Vorhabens (Länderarbeitsgemeinschaft "Abfall" - technische Regel "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Stand: 07. September 1994/05. September 1995).

Auf den Baugrundstücken sind die Stellplätze für die Abfallbehältnisse so einzuordnen, dass die Entsorgung über die Lkw-Zufahrt erfolgen kann.

Der Abbruch der abbruchreifen, nicht mehr benötigten Gebäude erfolgt auf der Grundlage einer vorliegenden Abrisskonzeption.

Die beim eventuellen Rückbau der gemauerten Kanalwände sowie der nicht mehr benötigten versiegelten Wegeflächen anfallenden Materialien sind ebenfalls einer Verwertung zuzuführen.

Bei Wiederverwendung im Straßenbau ist der Eignungsnachweis gemäß der Sächsischen Verwaltungsvorschrift – Recyclingbaustoffe - vom 15.05.1995 zu erbringen. Sollte sich der Verdacht auf Vorliegen von pech- bzw. teerhaltigen (Straßenaus)baustoffen ergeben, so kann beim RP Leipzig das Merkblatt "Hinweise zur Verwendung/Verwertung und Entsorgung pechhaltiger Straßenausbaustoffe" bezogen werden.

Der bei den Bau- und Erschließungsarbeiten anfallende Mutterboden ist zu sichern und wiederzuverwenden.

Sonstiger anfallender überschüssiger Bodenaushub ist gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes **nicht** als Abfall zu beseitigen.

Entsprechend den Grundpflichten nach § 5 Gesetz zur Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Krw-/AbfG) sind nicht im Plangebiet verwertbare Massen anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Möglichkeiten eines sinnvollen Umgangs mit dem Bodenaushub außerhalb des Planareals bestehen u.a. durch:

- die Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse
- den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern. Folgende Hinweise zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme/-beeinträchtigung sind zu beachten bzw. müssen von den bauausführenden Firmen eingehalten werden:
  - Um baulich nicht in Anspruch zu nehmende Flächen innerhalb des Plangebietes vor Kontamination und sonstiger Devastierung zu schützen und die Bodenfunktion weitgehend zu erhalten, sind diese Flächen im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB vom Baubetrieb freizuhalten.
- Die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten" sowie 18915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten.



### **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. einer 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.

Rekultivierungsmaßnahmen sind unter Beachtung der lokalen Bodenverhältnisse auszuführen.

### **Altlasten**

Der Standort "ECW" wurde über 100 Jahre zur Herstellung und Aufbereitung von Kunststoffen und chemischen Produkten genutzt.  
Die ersten Gefahrenabschätzungen zu den Altlastenverdachtsflächen des ECW-Altstandortes wurde bereits 1991/92 durch das Unternehmen selbst eingeleitet.  
Zur Vervollständigung der historischen Erkundung wurden im Beweinsniveau 1 für alle nutzungsspezifischen Teilflächen des ECW Gefährdungsabschätzungen für das Schutzgut Grundwasser durchgeführt und mit dem maßgebenden Gefährdungsrisiko (R) der Handlungsbedarf festgelegt.

Diese ersten **historischen Erkundungen** erforderten keinen sofortigen Handlungsbedarf zur Einleitung von Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Mit dem Festlegungsprotokoll des Landratsamtes Delitzsch vom 24.01.1995 im Rahmen der Auswertung der Altlastenbewertung ECW wurde durch die Altlasten-Fachkommission des Staatlichen Umweltfachamtes (STUFA) Leipzig für das Bebauungsplangebiet Untersuchungsschwerpunkte wie folgt festgelegt:

- Nitriensäurelager Gebäude 184, 183, südlich Gebäude 183
- Weichmachertanklager
- Öltanklager, Gebäude 534 und östliche Freifläche
- Lackiererei/ehemalige Tankstelle nördlich des Gebäudes 431
- Ehemalige Celluloseacetatanlage vorrangig Gebäude 501-510, insbesondere Gebäude 501, 502, 504, 507

Für die im o.g. Protokoll des LRA Delitzsch festgelegten Standorte wurden an 4 Untersuchungsschwerpunkten weiterführend **orientierende Erkundungen** durchgeführt.

Es handelt sich hierbei um nachfolgend genannte Standorte:

- GE 5 (Weichmachertanklager)
- GIe 3 (Nitriensäurelager)
- GIe 4 (Öltanklager)
- GIe 1 (Celluloseacetat).

Der ursprünglich festgelegte 5. Untersuchungsschwerpunkt der ehemaligen Lackiererei/ehemalige Tankstelle befindet sich in einer geplanten Grünfläche nordwestlich des an der Ziegelstraße gelegenen Verwaltungsgebäudes und konnte daher in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bei den weiteren Erkundung vernachlässigt werden.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Alle seit 1990 erworbenen Untersuchungsergebnisse wurden in der **Dokumentation vom Juni 1997** zusammengestellt.

Durch die bisher (vor und während des Bebauungsplan-Verfahrens) durchgeführten Recherchen, Erkundungen, Untersuchungen und Bewertungen der Altlastenverdachtsflächen (ALV) hatte die Stadt gemeinsam mit dem Verwalter "ECW" die Ermittlungen des Konfliktpotentials auf dem ehemaligen Industriestandort ECW soweit vorangebracht, dass Klarheit über Lage, Ausdehnung, Art und Gefährdungsgrad der ALV bestand.

In allen bisherigen Stellungnahmen sowohl des STUFA als auch des LRAs wurden die erarbeiteten Unterlagen zur Altlastenproblematik und ihre Wertung im Rahmen des B-Planes anerkannt. Die Gutachten und Stellungnahmen zum Bebauungsplan "ECW" beinhalten keine Bedenken, dass vorhandene Kontaminationen für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Gewerbe / Industrie) Gefährdungen oder erhebliche Beeinträchtigungen, die für die Gesundheit von Menschen entstehen könnten, zu erwarten sind.

In den vorliegenden Gutachten sind keine nachhaltigen Beeinflussungen der Grundwasserqualität zu erkennen, die die geplante Nutzung gefährden könnten. Zur Nachprüfung der vorhandenen Untersuchungsergebnisse wurden Grundwasserwiederholungsuntersuchungen an den vorhandenen Grundwassermessstellen durchgeführt. Sanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft somit für die Grundstückseigentümer eine Verlässlichkeitsgrundlage, dass sie ihre Grundstücke entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan als Gewerbe- und Industrieflächen nutzen können

**Zusammengefasst ist festzustellen, dass der für die Planung erforderliche Untersuchungsumfang bei Beibehaltung aller bisher geplanten Nutzungen abgeschlossen ist.**

Zur Information über die im Plangebiet ursprünglich bestehenden Altlastenverdachtsflächen sowie zur Dokumentation der Vorgänge und des Verfahrens wird der Beiplan vom 03.04.00 als Anlage zur Begründung zum B-Plan beigelegt. Dieser Plan enthält die Kennzeichnung der im Gebiet befindlichen Rammkernsondierungen, Grundwassermessstellen einschließlich der Darstellung der Beprobungstermine sowie die Abgrenzung der einzelnen Untersuchungsgebiete. Weiterhin wurde die o.g. Dokumentation entsprechend der seit Juni 1997 durchgeführten Untersuchungen, die sich im wesentlichen auf Grundwasserbeprobungen beschränken, ergänzt (Stand 30.11.05).

Um auch zukünftig jederzeit die Möglichkeit zu haben, Beobachtungen hydrodynamischer Verhältnisse und Grundwasserbeprobungen im regelmäßigem Turnus durchzuführen, wird vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig bzw. dem Landratsamt Delitzsch die Erhaltung der Grundwassermessstellen gefordert.

Die dargestellten vorhandenen Grundwassermessstellen wurden informativ in die Planzeichnung übernommen, um im Rahmen anstehender Erschließungs- und Baumaßnahmen auf deren Existenz hinzuweisen. Wenn der Rückbau unumgänglich ist, ist ein entsprechender Antrag an das Staatliche Umweltfachamt Leipzig zu stellen.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1 Schallschutz**

Auf Grund der Lage des Gewerbe- und Industriegebietes an der Peripherie des Stadtzentrums wurden Lärmbelastungen für die östlich angrenzenden Wohnbauflächen erwartet. Zur Ermittlung möglicher Emissionsquellen und deren Auswirkungen auf benachbarte Bebauungen erfolgten im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Schalltechnische Untersuchungen über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen. Im Ergebnis gutachterlicher Betrachtungen auf der Grundlage prognostizierter Verkehrszahlen (Verkehrsplanerische Untersuchungen zur B87 neu, Büro Brenner & Münnich) und der Neuaufteilung der Gewerbe- und Industrieflächen wurden Schallschutzmaßnahmen im B-Plan-Entwurf festgesetzt. Prinzipiell wurde festgestellt, dass der Hauptemittent das geplante Industrie- und Gewerbegebiet ist.

Auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen über zu erwartende Schallemissionen und -immissionen durch den Straßenverkehr vom 25.08.98 sowie vom 12.05.2000 wurden die auf die Wohnbebauung einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehrslärm nach Verlegung der B 87 und dem Bau der inneren und äußeren Erschließungsstraßen prognostiziert. Im Ergebnis der Untersuchung vom 25.08.98 wurden nachfolgend genannte Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche der Lossastraße und Ziegelstraße dimensioniert.

#### **1. Bereits realisierte Schallschutzwände:**

- zum Schutz der Wohnbebauung in der Lossastraße und in der Kältzschauer Straße eine ca. 150 m lange, 3,5 m hohe Lärmschutzwand östlich der Ernst-Mey-Straße (Bereich zwischen Friedrich-Engelhorn-Straße und Straße Am alten Celluloidwerk)
- zum Schutz der Wohnbebauung Ziegelstraße 10/11 und der Freiflächen des ursprünglich geplanten Mischgebietes westlich der Ernst-Mey-Straße eine 55 m lange, 3,5 m hohe Lärmschutzwand

In der Untersuchung vom 12.05.00 wurden Schallschutzmaßnahmen für den Bereich der Kältzschauer Straße (ehemaliges Finanzamt) dimensioniert. Durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Wohngebietes und die Ausweisung des Flurstückes 2/15 als Grünfläche entfallen die Voraussetzungen für den bisher geplanten Lärmschutz.

Nochmalige lärmschutztechnische Untersuchungen vom Oktober 2004 ergaben, dass auf Grund des geänderten Planinhaltes die Lärmschutzwand westlich der Ernst-Mey-Straße nicht mehr erforderlich ist. Somit ist auch diese Wand nicht mehr als immissionsschutzrechtliche Maßnahme in der Planzeichnung festgesetzt. Die bereits errichtete Schallschutzwand wird im Bestand dargestellt. Obwohl ihre Zweckbestimmung nicht mehr gegeben ist, bleibt die Lärmschutzwand vorerst an Ort und Stelle bis die Zweckbindung der verwendeten Fördermittel abgelaufen ist. Dann wäre eine Umsetzung der Lärmschutzwand in einen anderen Bereich der Stadt denkbar. Ein vorzeitiger Rückbau würde nach Aussage des RP Leipzig die anteilige Rückzahlung der Zuwendungen zur Folge haben.

#### **2. Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind „Idealwerte“, die bei der Ausweisung von Baugebieten schon am Rand der geplanten Bauflächen anzustreben sind, dadurch soll

### **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

gewährleistet werden, dass ein ungestörtes, gesundes Wohnen innerhalb des Baugebietes im Freien sowie auch in den Wohnungen bei geöffneten Fenstern möglich ist.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen, wie es hier der Fall ist, sind in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Aus diesem Grunde ist ein Überschreiten der Orientierungswerte in vielen Fällen nicht zu vermeiden.

Aufgrund der Gebietsausweisung wird an den Immissionspunkten entlang der Ziegelstraße (IO1 und IO2) von einer Gebietseinstufung in ein Mischgebiet ausgegangen. Dies trifft auch für die Wohnbebauung an der Steinaue 1 (IO12) zu. Die Wohnbebauung in der Lossastraße (IO7 bis IO10) ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke des Wohnhauses Kültzschauer Straße 9a (IO11) sowie der Lagerhalle der Wittor GmbH wurden aus dem Geltungsbereich des B-Planes ausgegliedert und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Entsprechend Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm gilt:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden...“

Aufgrund dieses Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und der historischen Situation des Standortes wird an den Immissionsorten IO7 bis IO11 innerhalb des Tagzeitraumes von einem Orientierungswert von 60 dB(A) und innerhalb des Nachtzeitraumes von 45 dB(A) ausgegangen. Dies entspricht detailliert den Orientierungswerten eines Mischgebietes und damit dem Mittelwert zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Eine Kontingentierung der Lärmimmissionen von Teilbereichen eines Industrie- und Gewerbegebietes ist durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Teilbereiche gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich. Auf dieser Grundlage lassen sich Bebauungsplangebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie nach deren besonderen Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten ist als eine besondere Eigenschaft eines Teilbereichs anzusehen. Es ist daher sinnvoll, die gewerbliche Nutzung der einzelnen Baufelder stufenweise an die umliegende Wohnbebauung anzupassen. Die gutachterlichen Berechnungen haben ergeben, dass in den einzelnen Teilbereichen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden dürfen, die die ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> innerhalb des Nachtzeitraumes nicht überschreiten. Innerhalb des Tagzeitraumes sind aus schalltechnischer Sicht im Sinne der DIN 18005 keine Einschränkungen erforderlich.

Da hierbei eine maximal mögliche Ausweisung von Industrieflächen innerhalb des Bebauungsgebietes erreicht werden sollte, wurden durch Optimierung in Anlehnung an die Hinweise des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe 07.2002) auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 flächenbezogene Schallleistungspegel für die einzelnen Baufelder ermittelt und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt:

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

In den Industrie- und Gewerbegebieten sind gem. § 1 (4) BauNVO flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> in dB(A) als Höchstgrenzen festgesetzt.

In den Industrie- und Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

Baufeld (BF)		Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
BF 4	GE 4	63	48
BF 5	GE 5	63	48
BF 6	GE 6	63	48
BF 7	GE 7	63	48
BF 8		entfällt	
BF 9	GIe 5	68	53
BF 10	GE 3	63	48
BF 12		entfällt	
BF 13	GI 3	73	58
BF 14	GIe 4	68	53
BF 15	GE 2	<b>68</b>	<b>52</b>
BF 16	GEe 1	61	46
BF 17	GIe 3	65	50
BF 19.1	GI 1.2	73	58
BF 19.2	GI 1.1	73	58
BF 20.1	GI 2.2	73	58
BF 20.2	GIe 2	68	53
BF 20.3	GI 2.1	73	58
BF 21	GIe 1.3	68	53
BF 22.1	GE 1.2	63	48
BF 22.2	GIe 1.1/1.2	68	53
BF 24	GEe 2	58	43
BF 25	GEe 3	58	43
BF 26	SOH	63	48

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

**Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“,  
 Kontingentierung Tagzeitraum, zulässige Emissions- und Immissionsanteile;**

Baufeld	Emission in dB(A)/m <sup>2</sup>	Immissionsorte/Immissionsanteile in dB(A)							
		IO 01	IO 02	IO 07	IO 08	IO 09	IO 10	IO 11	IO 12
04	63,0	41,2	34,2	28,6	30,2	30,1	28,9	27,0	24,5
05	63,0	50,1	45,0	38,2	40,0	39,9	38,1	35,7	33,1
06	63,0	38,7	42,0	34,3	35,7	35,3	32,9	29,7	26,9
07	63,0	42,0	47,2	45,6	46,9	45,4	40,4	35,6	34,6
09	68,0	49,8	48,5	47,3	50,8	50,8	49,4	47,4	43,9
10	63,0	41,8	44,3	47,8	56,0	56,1	53,9	47,7	41,7
13	73,0	47,5	46,9	48,2	51,6	51,8	51,5	51,6	48,8
14	68,0	38,9	39,5	42,7	47,5	48,0	48,0	48,9	44,3
15	68,0	<b>34,6</b>	<b>35,5</b>	<b>39,2</b>	<b>43,1</b>	<b>43,9</b>	<b>44,7</b>	<b>49,6</b>	<b>47,1</b>
16	61,0	31,0	32,2	36,7	42,3	44,0	45,2	48,7	40,4
17	65,0	31,2	32,5	37,5	40,8	41,8	42,8	51,3	55,9
19.1	73,0	39,0	38,6	40,3	43,2	43,4	43,3	44,3	42,4
19.2	73,0	37,7	37,5	39,7	42,7	42,7	43,0	44,5	43,2
20.1	73,0	37,0	37,0	39,5	42,8	42,9	43,1	44,7	42,6
20.2	68,0	32,7	33,2	36,1	39,9	40,3	40,8	43,4	40,9
20.3	73,0	37,8	38,1	40,7	44,0	44,3	44,6	47,2	46,4
21	68,0	34,5	35,2	38,5	41,5	41,9	42,4	46,0	46,8
22.1	63,0	29,7	30,8	34,9	37,4	38,0	38,8	43,2	48,8
22.2	68,0	26,1	27,0	30,6	33,0	33,4	33,9	37,5	40,9
24	58,0	52,2	41,4	30,5	31,3	31,1	29,5	27,1	24,9
25	58,0	29,2	33,7	19,8	20,2	19,9	17,8	15,1	12,3
26	63,0	42,0	50,6	42,3	41,5	40,5	34,1	29,8	31,4
Summe		57,2	56,3	55,3	59,8	60,0	58,9	59,4	59,3

**Gewerbe- und Industriegebiet „Kunststoff-Center am ECW-Wasserturm“,  
 Kontingentierung Nachtzeitraum, zulässige Emissions- und Immissionsanteile;**

Baufeld	Emission in dB(A)/m <sup>2</sup>	Immissionsorte/Immissionsanteile in dB(A)							
		IO 01	IO 02	IO 07	IO 08	IO 09	IO 10	IO 11	IO 12
04	48,0	26,5	19,9	14,7	16,2	16,2	15,2	13,4	10,9
05	48,0	35,3	30,3	24,2	25,8	25,7	24,3	22,0	19,5
06	48,0	24,3	27,0	20,0	21,3	20,9	19,0	16,0	13,3
07	48,0	27,9	32,3	30,9	32,1	30,7	26,4	21,8	20,9
09	53,0	35,7	34,3	33,2	36,5	36,5	35,5	33,6	30,2

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

10	48,0	27,9	29,9	33,2	41,0	41,1	39,2	33,4	27,9
13	58,0	33,7	33,0	34,3	37,5	37,7	37,6	37,8	35,1
14	53,0	25,1	25,5	28,6	33,0	33,5	33,9	34,7	30,4
15	52,0	<b>20,0</b>	<b>20,6</b>	<b>24,2</b>	<b>27,9</b>	<b>28,7</b>	<b>29,7</b>	<b>34,3</b>	<b>32,0</b>
16	46,0	17,2	18,2	22,5	27,6	29,2	30,7	33,9	26,3
17	50,0	17,6	18,7	23,5	26,5	27,5	28,8	36,5	41,0
19.1	58,0	25,3	24,8	26,5	29,2	29,4	29,5	30,5	28,7
19.2	58,0	24,0	23,7	25,9	28,8	28,7	29,2	30,7	29,4
20.1	58,0	23,3	23,2	25,6	28,7	28,8	29,3	30,8	28,8
20.2	53,0	19,0	19,3	22,1	25,7	26,1	26,9	29,3	27,0
20.3	58,0	24,2	24,3	26,8	30,0	30,3	30,9	33,3	32,5
21	53,0	20,9	21,4	24,6	27,5	27,9	28,6	32,0	32,7
22.1	48,0	16,1	17,0	21,0	23,4	24,0	24,9	29,1	34,3
22.2	53,0	12,5	13,2	16,8	19,1	19,4	20,2	23,6	26,8
24	43,0	37,2	26,4	16,4	17,2	17,1	15,7	13,4	11,3
25	43,0	14,5	18,7	5,6	6,0	5,7	4,0	1,4	-1,3
26	48,0	27,8	35,6	27,7	27,1	26,1	20,2	16,1	17,8
Summe		42,8	41,8	41,1	45,3	45,4	44,7	45,1	44,8

Die tatsächlich auf dem jeweiligen Grundstück installierte Schalleistung kann nach Aussage des Gutachters höher sein, wenn durch Maßnahmen (Kapselung, Abschirmung, Minderung durch Einwirkzeit etc.) sichergestellt wird, dass insgesamt der wirksame beurteilte Anteil den ausgewiesenen Werten entspricht.

Ebenfalls in Anlehnung an die Hinweise des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde die Gebietseinstufung in Industriegebiet, eingeschränktes Industriegebiet, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet vorgenommen.

## 12.2 Luftschadstoffimmissionen

Nach § 50 BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen so anzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG hervorgerufenen Auswirkungen auf Wohngebiete, Mischgebiete und wichtige Verkehrswege so weit wie möglich vermieden werden. Es handelt sich hierbei um Stäube, Schwermetallbelastungen, Schwefeloxid, Stickoxide und im Wesentlichen auch um Gerüche.

Hierbei werden die Regelungen des Abstandserlasses angewendet.

Wenn bei der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes nicht oder nur annäherungsweise bekannt ist, in welcher Weise die Gebiete zukünftig genutzt werden sollen, kann die Prüfung anhand der Abstandsliste (Anhang 1 zum Abstandserlass) dahin führen, dass Beschränkungen im Sinne von § 1 Absatz 4 BauNVO für bestimmte Anlagearten ausgesprochen werden müssen.

Erfahrungsgemäß kann es bei Durchführung der dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb

## **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Aus diesem Grund wurden mit dem Abstandserlass eine Arbeitsgrundlage zu Bestimmung notwendiger **Schutzabstände** geschaffen.

Die Abstandsliste (Anhang zum Abstandserlass) basiert auf dem Anhang zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionsschutzverordnung - BImSchV).

Auf der Grundlage der Ermittlung der Abstände zwischen den Baufeldern und der nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung wurden dann die festgesetzten **Abstandsklassen** ermittelt.

Dabei spielen allerdings nur die Belange der Luftverunreinigung, insbesondere Gerüche, eine Rolle, die Problematik der Geräuschminderung erfolgte bereits mit der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel.

### **12.3 Störfallproblematik**

Auch hier ist der § 50 BImSchG die Grundlage der getroffenen Festsetzungen. Betriebsbereiche sind Anlagen bzw. Teile von Anlagen, innerhalb derer gefährliche oder explosive Stoffe hergestellt, gelagert oder verarbeitet werden. Je höher die Menge dieser Stoffe umso höher fällt auch der Gefahrengrad und damit die Abstandsfläche aus. Abstandflächen von 1500 m können dadurch durchaus erforderlich sein. Eine konkrete Festlegung von Abständen in Abhängigkeit von der Lagermenge gibt es jedoch nicht. Der von der Fachbehörde genannte Mindestabstand von 300 m entspricht Erfahrungswerten. Daraus resultierend wurde die Festsetzung getroffen.

### **13. Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz des ehemaligen Werksgeländes des ECW und des dahinter befindlichen Stadtteiles Eilenburg-Ost wurde bis Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts durch ein System aus technischen und operativen Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert. Das System bestand aus Gebäudeaußenwänden, Einfriedungswänden, die auch vor Hochwasser schützen sollten, umfangreichen elektrisch betriebenen Pumpanlagen und zahlreichen Einsatzkräften der (Betriebs-) Feuerwehr. Letztere betrieben im Hochwasserfall im Zuge des operativen Hochwasserschutzes die zur Verfügung stehenden technischen Anlagen, so dass im Zusammenspiel mit den vorhandenen „Hochwasserschutzwänden“ und entsprechenden Aktionen größere Hochwasserschäden vom Betriebs- und anschließenden Stadtgelände abgewendet werden konnte.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf Grund bereits getätigter Abbruchmaßnahmen, durch Beeinträchtigungen der Standsicherheit vorhandener Wände und dem nicht mehr vorhandenen sogenannten operativen Hochwasserschutz keine Hochwassersicherheit mehr gewährleistet. Zur Wiederherstellung der erforderlichen Hochwassersicherheit sind daher neue Anlagen erforderlich.

Durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wurde die **Hochwasserschutzplanung** in 2 Bauabschnitten in Auftrag gegeben. Der erste Bauabschnitt ist bereits fertiggestellt. Für den 2. Bauabschnitt liegt die Plangenehmigung vor, die Ausschreibung ist abgeschlossen. Mit der Realisierung wird 2006 begonnen.



### **Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

Grundlage für die Festlegung der Höhe der neu zu errichtenden Hochwasserschutzwand ist die Berechnung der Wasserspiegellage der Mulde, aufgestellt von der Planungsgesellschaft Dr. Scholz mbH Dresden. Als Bemessungswert gilt die berechnete Wasserspiegellage des Planzustandes mit Umbau der Flutbettbrücke und der Rückverlegung des Deiches Schlossaue in Eilenburg.

Randbedingungen für die Bemessung der Hochwassermenge sind:

- Bemessungshochwasser HQ 100 mit einer Abflussmenge von 1.691,53 m<sup>3</sup>/s
- Höhe des Freibordes 1,00 m bezogen auf das HQ 100.

Es ist eine 0,5 m breite Hochwasserschutzwand mit einem 1,0 m breiten luftseitig angeordneten Verteidigungsweg vorgesehen. Auf Grund der vorliegenden Baugrundverhältnisse wird eine Einzelbohrpfahlgründung festgelegt, um die Standsicherheit auch im Hochwasserfall zu gewährleisten.

Durch die Baumaßnahme werden Einzelbäume, Gehölzgruppen und Hochstauden gefällt. Zur Kompensation erwirbt die Talsperrenmeisterei Untere Pleiße eine ca. 10.500 m<sup>2</sup> große Fläche im zukünftigen Muldevorland und wertet diese ökologisch auf. Auf dieser Fläche wird nach Abbruchmaßnahmen von Gebäuden und baulichen Anlagen ein temporäres Stillgewässer, ein Weidengebüsch sowie durch Initialpflanzung ein Hartholzauwaldbestand angelegt.

In der Planzeichnung werden vorhandene und neue Hochwasserschutzanlagen dargestellt. Die Bezeichnung „Bestand“ kennzeichnet die vorhandene, alte Hochwasserschutzmauer.

### **14. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich nachfolgend genannte Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), die in der Liste der Kulturdenkmale gem. § 10 SächsDSchG als Einzeldenkmale erfasst sind:

- Verwaltungsgebäude, Kohlenturm (Schlauchturm) und Toranlage
- Ehemaliges Kulturhaus
- Wasserturm
- Turbinenhalle
- Schrankenwärteranlage

Die Fabrikanlage ist als ortsbildprägende Anlage von technik- und baugeschichtlicher Bedeutung zu werten.

Außerdem sind in der Denkmalliste die ehemalige Werkwohnungen des ECW, Ziegelstraße 4 bis 8, als sozialhistorisch bedeutsam und straßenbildprägend enthalten. Durch das Hochwasser im August 2002 waren am gesamten Gebäudezug erhebliche Stabilitätsverluste zu verzeichnen, so dass die Erhaltung wirtschaftlich nicht tragbar und eine Abbruchgenehmigung bereits erteilt wurde. Damit ist der Denkmalschutz erloschen.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

## 15. Flächenbilanz

**Gesamtfläche** ca. **43,7 ha**

davon:

Gewerbe/Industrieflächen	ca. 26,3 ha
Sonderbauflächen	ca. 1,1 ha
Wohnbauflächen	ca. 1,8 ha
Verkehrsflächen	ca. 3,0 ha
Grünflächen	ca. 11,0 ha
Versorgungsflächen	ca. 0,2 ha
Hochwasserschutzanlagen	ca. 770 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Belastete Flächen	ca. 800 m <sup>2</sup>

## 16. Kosten

**Baukosten** (Grundlage Haushaltsunterlage 2003)

Verkehrsanlagen und Straßenbeleuchtung	ca. 4.690.000 €
Fernwärmeversorgung	ca. 934.000 €
Energieversorgung	ca. 1.018.000 €
Abbruch	ca. 1.550.000 €
Altlastenentsorgung	ca. 180.000 €
Schmutzwasserentsorgung (AZV)	ca. 2.536.000 €
Regenwasserentsorgung (AZV)	ca. 2.500.000 €
Trinkwasserversorgung	<u>ca. 971.000 €</u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 14.380.000 €</b>

Kosten für Ersatzpflanzungen als Folge der Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht erfasst. Konkrete Zahlen liegen frühestens nach Vorlage der Ausführungsplanungen bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vor.

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**Grunderwerb** ca. **3.600.000 €**

**Sonstige Nebenkosten** ca. **210.000 €**  
(Notarkosten, Wachschatz, Vermessung u.a.)

## **17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Gestalterische Anforderungen an die Gebäude**

Es wurden keine wesentlich einschränkenden Festsetzungen getroffen, um die Variabilität und Funktionalität der Gewerbe- und Industrieflächen nicht einzuschränken.

Die für die Hauptbaukörper und Garagen im Wohngebiet getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes getroffen. Diese beziehen sich im wesentlichen auf Dachformen, Dachaufbauten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen orientiert sich in den Baugebieten GI 1, GI 2, GIe 1, GIe 2, GIe 3 und GE 2 an den jeweils zulässigen Gebäudehöhen (maximal 8 bis 10 m), um den Schutz der nördlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Schutzgebiete zu wahren.

In den übrigen Gebieten mit maximalen Gebäudehöhen von 12 m ist aus Gründen der Wirtschaftsförderung auch eine über die Gebäudehöhe um 3,0 m hinausragende Anbringung von Werbeanlagen gestattet.

## **18. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.05 (BGBl. I S 1224)

**Sächsische Gemeindeordnung SächsGemO** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S.55, ber. S. 159 )

**Sächsische Bauordnung SächsBauO** in der Neufassung vom 28.05.04 (SächsGVBl S. 200)

**Baunutzungsverordnung BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGbl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 7 SächsVwModG vom 05.05.04

**Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Oktober 1994 (SächsGVBl. S.1601, ber.1995 S.106), zuletzt geändert durch Artikel 7 SächsVwModG vom 05.05.04

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

### **Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz**

**SächsABG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.99 (SächsGVBl, S. 261), geändert durch das Gesetz vom 28.06.01 (SächsGVBl. S.426)  
Sächsisches Wasserhaushaltsgesetz

**Begründung** (Stand: 06.12.05)

---

**Sächsisches Wassergesetz SächsWG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.1998 (SächsGVBl. S. 393), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.05 (BGBl. I S.1224)

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen  
Landesplanungsgesetz – SächsLPIG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.01 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14.11.02 (SächsGVBl. S. 307)

**Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern im Freistaat Sachsen  
SächsDSchG** vom zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.11.2002 (GVBl. S. 307)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
UVPG** Neufassung vom 25.06.05 (BGBl.I S. 1757)

**Sächsisches Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz  
(SächsABG)**

**Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (KrW-/AbfG)**

Eilenburg, 06.12.05

Stadtentwicklung / Öffentlichkeitsarbeit  
Stadtverwaltung Eilenburg