

STADT EILENBURG

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 24 „Gewerbegebiet – Ehemaliges Dermatoid-Werk“

Begründung -Endfassung-

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie architektin für stadtplanung srl
tauchaer weg 8 / 04827 machern
Tel.: (034292) 75352 + 78652 fax.: 78653

im Auftrag von Herrn Olaf Stenzel
30.04.1999

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet – ehemaliges Dermatoid-Werk“

Inhalt

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 5. Verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 6. Bestehende Situation im Plangebiet | 4 |
| 7. Planungserfordernis/Grundzüge der Planung | 5 |
| 8. Erläuterung der Festsetzungen im Bebauungsplan | 9 |
| 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes/Bodenordnung | 13 |
| 10. Hinweise | 14 |
| 11. Statistik | 16 |
| 12. Kostenermittlung | 16 |

Anlagen

- Grünordnungsplan (GOP) und Pflanzenliste vom Juni 1998
- Schalltechnische Untersuchung
- Orientierende Altlastenerkundung
- Vorplanungsprojekt – Komplexe Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes zwischen Uferstraße und Muldearm – ehemaliges Dermatoid-Werk in Eilenburg

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.09.1997 den Beschluss gefasst, für das Gebiet des ehemaligen Dermatoid-Werkes einen Bebauungsplan aufzustellen (Beschluss-Nr. 118/97).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teile des Mulde-Altarmes,
- im Osten durch das Flurstück 2/3 und 4/2,
- im Südosten durch das Flurstück 4/1,
- im Süden durch die Flurstücke 2/9 und 57/1 und
- im Westen durch das Flurstück 56.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 2/7 und 2/8 (teilweise), Flur 42 der Gemarkung Eilenburg. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Süden nach Norden, wobei die Höhendifferenz ca. 9,3 m beträgt (siehe im Plan eingetragene Höhenpunkte).

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Eilenburg ist im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen ein Mittelzentrum (Ziffer II, 1.4.11.1, LEP). Als Mittelzentrum soll Eilenburg u.a. Standortvoraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Betrieben der Industrie und des Dienstleistungsbereiches bieten und damit für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) die Schaffung eines hohen Angebotes an Arbeitsplätzen ermöglichen (Ziffer II, 1.4.11.2, LEP).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Eilenburg gemäß § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel der Wiedernutzbarmachung der Industriebrache des ehemaligen Dermatoid-Werkes als Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Schutzstatus des nordwestlich angrenzenden Naturschutzgebietes und des südlich angrenzenden Wohngebietes. Neben der Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung soll unter dem weitestgehenden Erhalt der Gebäude eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung weiterer Arbeitsplätze gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die Stadt Eilenburg trägt damit der gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verankerten Pflicht zur Durchführung der Bauleitplanung Rechnung.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In der Sitzung am 07.07.1997 hat der Stadtrat den Wirksamkeitsbeschluss zum Teil-Flächennutzungsplan Eilenburg für die Gemarkungen Eilenburg, Wedelwitz und Hainichen gefasst.

Mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung des Teil-Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Eilenburg erlangte dieser am 23.12.1998 die Rechtswirksamkeit.

Für das Bebauungsplangebiet weist der Teil-Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche (G) aus. Die beabsichtigte Entwicklung als Gewerbegebiet (GE) entspricht somit den Zielen des Teil-Flächennutzungsplanes.

5. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

6. Bestehende Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Ost in nördlicher Randlage auf der Flur 42. Im Norden wird es durch die Mulde mit einem unmittelbar angrenzenden Altarm der Mulde und im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. An den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen das Wohn- und Betriebsgrundstück der Familie Lehmann (Malerbetrieb) und ein Gartengrundstück sowie Teile des Neubaugebietes (Beethoven- und Mozartstraße) an. Nordöstlich des ehemaligen Anschlussgleises befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (teilweise, rekultiviertes Gelände der Deponie Oberförsterwerder I) und südöstlich des Gleises Wohnbebauung und öffentliche Gebäude (Schule und Berufsschulzentrum).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Dermatoid-Werkes. Gegründet wurde dieser Produktionsort 1888, wo zunächst Hochglanz- und „Leder“-Papiere sowie Lederimitationen hergestellt wurden. 1904 wurde eine Celluloidfabrik errichtet, die in den Jahren 1912-1913 erweitert wurde. Zwischen 1915 und 1918 wurde CN-Schießwolle für den Krieg produziert, und nach Wiederaufnahme der Friedensproduktion die Kunstlederproduktion erweitert. Nachdem im II. Weltkrieg keine direkte Kriegsproduktion erfolgte, wurde ab 1945 die Produktion von Schleifpapier aufgenommen und 1971 wieder eingestellt. Danach erfolgte eine ständige Erweiterung der Produktionspalette auf dem Sektor Kunstleder. Die Stilllegung erfolgte 1990. Danach wurden bis 1994 Teile der Lagerhallen und Verwaltungsgebäude durch die Coca-Cola GmbH Essen als Vertriebs- und Logistikzentrum genutzt.

Die ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhallen sind fast vollständig erhalten und werden zu einem geringen Teil über Pachtverträge nachgenutzt. Der größte Teil des Plangebietes ist als derzeitige Industriebrache des ehemaligen Dermatoid-Werkes durch überbaute, versiegelte, teilversiegelte und z.T. vermüllte Lagerflächen gekennzeichnet.

Dennoch ist der vorhandene Pflanzen- bzw. Gehölzbestand nicht nur für das Gelände des Plangebietes, sondern auch für das weitere Umfeld ökologisch sehr wertvoll. Besonders der gesamte Uferbereich des Mulde-Altarmes ist ökologisch sehr sensibel. Trotz Ausholzung und starker Vermüllung hat er als Randgebiet zum LSG bzw. NSG eine hohe Bedeutung als „Pufferzone“ zwischen bebautem Plangebiet und der geschützten angrenzenden Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

7. Planungserfordernis/Grundzüge der Planung

Gemäß der Darstellung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg soll dieser Altindustrie-Standort wiedernutzbar gemacht und als gewerblicher Standort entwickelt werden. Auch wenn innerhalb des Stadtgebietes von Eilenburg weitere Gewerbegebiete ausgewiesen bzw. bereits erschlossen und noch unzureichend belegt sind, kommt dem Plangebiet dennoch eine hohe Bedeutung für die Ausweisung gewerblicher Flächen zu. Einerseits geht es darum, die mit einer Industriebranche verbundenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, für die sich die Stadt gerade unter finanziellen Gesichtspunkten nur schwer imstande sieht. Zum anderen stehen die Gebäude, von ihrer Bausubstanz für eine gewerbliche Nachnutzung durchaus geeignet, ungenutzt leer, und der Grundstückseigentümer beabsichtigt den weitestgehenden Erhalt und die Verpachtung dieser Immobilien. Darüber hinaus trägt er sämtliche Kosten, auch die der Planung. Somit kann hier langfristig auf Initiative des Investors nur eine städtebauliche Verbesserung erreicht werden, die im Interesse des Allgemeinwohles und der Stadt Eilenburg liegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Eilenburg das Ziel, das Plangebiet einer, seiner Eignung für Gewerbeansiedlungen entsprechenden Nutzung und Gestaltung zuzuführen und beabsichtigte und gewünschte Funktionsansprüche an das Gebiet zu ermöglichen.

Gemäß der Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

7.1 Nutzung

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange soll das Plangebiet, welches sich heute als Industriebranche darstellt, künftig als gewerblich geprägter Standort entwickelt werden, wobei im Norden ein Übergangsbereich (Pufferzone) zum Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden soll.

Mit dem Bebauungsplan soll dabei eine Flexibilität erreicht werden, die es ermöglicht, unterschiedlichen Firmenprofilen und -größen geeignete Parzellen anbieten zu können. Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung ergeben sich allerdings aus der Nachbarschaft zu dem im Süden an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Betriebsgrundstück der Familie Lehmann und der südöstlich gelegenen Wohnbebauung. Vergl. Hierzu Punkt 7.5 – Immissionsschutz. Darüber hinaus ist im Sinne des Trinkwasserschutzes die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, bei denen die Entstehung wassergefährdenden Stoffe zu befürchten ist zu vermeiden

7.2 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Hapterschließung des Plangebietes für den Fahrverkehr erfolgt über die heute bereits vorhandene Zufahrt über den im Zuge der ECW – Erschließungsstraße neu geschaffenen Knoten und innerhalb des Plangebietes über vorhandene, aber entsprechende umzubauenden Straßen mit neu geschaffenen Stellplätzen und großzügigen Wendemöglichkeiten im östlichen Bereich. Entsprechend dimensioniert und gestaltet erfüllen diese nicht nur optimale Erschließungsfunktionen, sondern tragen zur Attraktivität dieser Gewerbegebiete bei.

Die im Westen des Plangebietes gelegene Spielothek wird derzeit noch über den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg erschlossen. Langfristig soll diese Zufahrt aber entfallen und die Erschließung ebenso über die Uferstraße sowie die oben beschriebenen Straßen erfolgen.

Bahn-/Gleisanlagen

Von Seiten des Grundstückseigentümers ist beabsichtigt, die vorhandenen und nicht mehr benötigten Gleiskörper zurückzubauen.

Ver- und Entsorgungstechnische Erschließung

Die Versorgung des Plangebietes mit *Strom* ist gegeben und der Anschluss an das *Gas-Versorgungsnetz* ist möglich (derzeit werden die genutzten Gebäude mit Öl geheizt).

Bezogen auf die *Wasserversorgung* des Plangebietes führt derzeit nur eine PE 63 – Leitung in das Gebiet, die für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen nicht ausreichen würde. Im Rahmen der ECW-Erschließungsstraße wird von der Mozartstraße aus eine DN 250 – Wasserleitung verlegt. Von dieser wurde bereits eine Anschlussmöglichkeit DN 100 für das Gewerbegebiet vorgesehen.

Über diese neu zu verlegende Leitung ist eine Teilbereitstellung der erforderlichen *Löschwassermenge* über neu einzurichtende Hydranten möglich (ca. 13,3 l/s). Die übrige Löschwasserversorgung kann über 4 im Gebiet vorhandene Brunnen erfolgen, die durch den Investor zu aktivieren und für die Nutzungsgenehmigungen einzuholen sind. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserbereitstellung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die zu verlegende Trinkwasserleitung. Die notwendige Dimensionierung erfolgt in Abstimmung zwischen Feuerwehr, Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen und Investor. Die Kosten trägt der Investor.

Das anfallende *Schmutzwasser* im Bereich der vorhandenen ehemaligen Produktions-, Sozial-, Verwaltungs- und sonstigen Gebäuden wurde bisher mehr oder weniger in zentralen oder auch Einzelklärgruben über Grundleitungen aus Steinzeug mit Rohrweiten DN 200 und 250 geleitet, wobei in verschiedenen Strecken Abwassersammelschächte angeordnet sind. Die Überlaufwässer der verschiedenen Klärgruben wurden bisher direkt in den nahe gelegenen Muldearm eingeleitet. Die vorhandenen Klärgruben sind z.T. als mechanische, z.T. als teilbiologische 3-Kammerklärgruben ausgelegt. Daraus folgt, dass der Reinigungsgrad der aus den genannten Klärgruben auslaufenden Abwässer den heutigen Immissionsvorschriften in keiner Weise mehr entspricht. Die Niederschlag-Abwässer aus Regen und Schnee wurden bisher z. T. direkt erfasst und dem Muldearm zugeleitet, aber auch den Schleusen und damit den Klärgruben zugeführt.

Nach Aussagen des der Begründung als Anlage beigefügten „Vorplanungsprojektes – Komplexe Abwasserversorgung des Gewerbegebietes zwischen Uferstraße und Muldearm – ehemaliges Dermatoid-Werk in Eilenburg“ ist bei der künftigen Abwasserentsorgung Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich zu trennen.

Hierbei ist das Schmutzwasser im Erschließungsgebiet zentral im öffentlichen Verkehrsraum zu sammeln und dem Endschacht der Kanalisation ebenfalls über den öffentlichen Verkehrsraum in der Uferstraße zuzuführen. Der Antrag auf Einleitung der Schmutzwässer in die Kanalisation in der Uferstraße wurde beim AZV „Mittlere Mulde“ nach mündlicher Absprache gestellt und die Genehmigung wurde erteilt.

Für die Einleitung von Regen- und Schmutzwasser in den Muldealtarm liegt eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung von 1970 vor. Diese wird durch die beantragte wasserrechtliche Erlaubnis (Einleitung Regenwasser) ersetzt. Im Rahmen der

wasserrechtlichen Einleitgenehmigung ist die zuständige Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Geplant ist entsprechend den allgemeinen Forderungen des für Eilenburg zuständigen Abwasserzweckverbandes sowie der Gewässeraufsicht ein nach Regen- und Schmutzwasser getrenntes System.

Die Niederschlagswässer werden hierbei teilweise direkt oder als Überlaufwasser aus vorgeschalteten Zisternen dem nahe gelegenen alten Muldearm zugeleitet. Das Regenwassersystem (Leitungsnetz zur Ableitung der Niederschlagswässer im Bebauungsplangebiet) bleibt in privater Betreuung durch den jetzigen Eigentümer.

Das Schmutzwasser wird über ein neu zu verlegendes Grundleitungsnetz einem zentralen Standort zugeführt werden. Der Standort befindet sich im Süden des Bebauungsplangebietes an der Ausfahrt zur Uferstraße im öffentlichen Gelände südlich des vorhandenen Regelschranks. Weil die Sohle des genannten Schachtes ca. 3.00 m höher liegt als die mögliche Entwässerungsohle der Objekte, muss eine Schmutzwasser-Pumpstation eingeordnet werden (vergl. Planeintrag). Von dort wird über eine Pumpleitung das Schmutzwasser dem Endschacht der öffentlichen Kanalisation in der Uferstraße über den öffentlichen Verkehrsraum zugeleitet.

Ausgangspunkt für die Festlegung der Tiefenlage stellen die bestehenden Höhenverhältnisse dar, die im nördlichen Bereich ca. 100,7 m (geplante Zisterne) und am Standort der Pumpstation 102,7 m betragen. Unter Beachtung der Entfernung von ca. 200 m, dem Gefälle von 1 % und der Rohrüberdeckung von 80 cm ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 5,0 m. Die konkrete Prüfung des Sachverhaltes erfolgt dann in der Ausführungsplanung.

Zur *Systemplanung* und *Zwischenlösung* siehe o.g. Vorplanungsprojekt, Seite 3 bis 6. Die als Zwischenlösung vorgesehene Entsorgung des Gewerbegebietes mittels abflussloser Sammelgruben wird zeitlich begrenzt bis zum Jahr 2003.

Die Darstellung der hydrologischen Verhältnisse unter Berücksichtigung extremer Hochwässer in der Vereinigten Mulde ist nach Aussagen des STUFA Leipzig erst im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

7.3 Parken

Vom Grundsatz her sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Darüber hinaus werden im östlichen Geltungsbereich, gerade für Besucher oder auch Tagesausflügler, öffentliche Stellplätzen angeboten.

7.4 Altlasten

Das Gelände des ehemaligen Dermatoid-Werkes ist im Altlastenkataster der StUFA Leipzig als Verdachtsfläche registriert. Die für diesen Standort vorliegenden Historische Erkundung vom 25.04.1995 hat ein maßgebliches Risiko von $R = 4,2$ ergeben und weiterführende orientierende Erkundung erforderlich gemacht. Die Orientierende Erkundung liegt mit Stand vom 27.12.1998 vor.

Auf der Grundlage dieser durch den Gutachter getroffenen analytischen Auswertung der Untersuchungsergebnisse sind konkrete Gefährdungen für die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Luft sowie für die menschliche Gesundheit bei Beibehaltung der Nutzung der Untersuchungsfläche als Gewerbebestandort nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen werden als nicht erforderlich angesehen.

Vom Regierungspräsidium Leipzig, Sachgebiet Altlasten, werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Rück- und Erdbaumaßnahmen auf dem Gelände sollten gutachterlich überwacht werden.
- Falls die vorhandenen vier alten Betriebsbrunnen nicht mehr für eine Brauchwassergewinnung genutzt werden sind diese fachgerecht zu verfüllen. Die Verfüllung ist vorher der zuständigen Verwaltungsbehörde anzuzeigen.
- Während der Zeit der beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Dermatoid-Gelände ist nach Möglichkeit die *Messstelle 05/98* für eventuelle Untersuchungen funktionsfähig zu erhalten. Danach ist die Messstelle fachgerecht zu verfüllen, wobei dies rechtzeitig vorher der Verwaltungsbehörde anzuzeigen ist.
- Lokale unwesentliche Verunreinigungen und bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen auftretende organoleptische Auffälligkeiten sind im Rahmen von Bodeneingriffen zu sanieren bzw. baugleitend zu untersuchen.

7.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – einzuhalten. Für das südlich des Plangebietes gelegene Allgemeine Wohngebiet (WA) sind die Orientierungswerte tags (6-22 Uhr) von 60 (MI) bzw. 55 (WA) dB(A) und nachts (22-6 Uhr) von 45 (MI) bzw. 40 (WA) dB(A) anzustreben. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt (Anlage zur Begründung).

Bei dem Flurstück 2/9 der Flur 42 handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB), das gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt wird (Malerbetrieb Lehmann). Die Schutzwürdigkeit des Grundstückes wurde entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und den lärmtechnischen Untersuchungen ebenso zugrunde gelegt. Die Beurteilungsgrundlage bildet hier die DIN 18005.

Als Ergebnis dieses Lärmgutachtens vom Dezember 1998 ist festzuhalten, dass sich für den Tageszeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben. Dagegen ergeben sich im Zeitbereich nachts erhebliche Überschreitungen. Eine Beschränkung der zulässigen Emissionspegel (nachts) innerhalb der Gewerbeflächen ist daher erforderlich. Infolge dessen ist gemäß Planeintrag ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GE_E 1, GE_E 2 und GE_E 3).

Im Rahmen der Bauantragsstellung (Neubau, Umnutzung) ist der Nachweis zu erbringen, dass bei nächtlichem Anlagebetrieb durch eine entsprechende Betriebsbeschreibung bzw. Schallimmissionsprognose die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

7.6 Landespflegerische Erfordernisse

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß den §§ 8 ff BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft (u.a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten Bereich gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG LSA) auszugleichen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
- Bindung für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;

- Minimierung der Bodenversiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB;

und gibt Hinweise zum Bodenschutz.

Damit wird der generellen Zielsetzung einer Sicherung und Aufwertung der ökologischen Situation im Plangebiet, insbesondere durch eine verstärkte Begrünung unter Verwendung standortgerechten Pflanzen, Rechnung getragen.

Das im nördlichen Geltungsbereich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8. Erläuterungen der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um den vorgenannten Erfordernissen und Zielsetzungen gerecht werden zu können, beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_E 1 bis GE_E 3), eine öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen – öffentlicher Parkflächen, Verkehrsgrün, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in drei eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 bis GE_E 3. Aus Gründen der Lärmvorsorge gegenüber dem südlich angrenzenden Wohn- und Betriebsgrundstück (Malerbetrieb) und dem südlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebiet erhalten die eingeschränkten Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Emissions- und Immissionsverhaltens spezielle Festsetzungen.

Um die Wohnnutzung, auch wenn nur für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen der gewerblichen Nutzung deutlich unterzuordnen wird innerhalb des GE_E 2 die Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohneinheiten (WE) begrenzt.

Die Ansiedlung von Gewerbe, welches die Entstehung wassergefährdender Stoffe befürchten lässt, wird ausgeschlossen, da ansonsten eine Regenwasserbehandlung erforderlich würde.

Zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl:

Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen den Richtwerten des § 17 BauNVO.

Zu überbaubaren Grundstücksflächen

Die überschaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und schließen die vorhandenen Gebäude mit ein. Von Seiten des Eigentümers der Plangebietsfläche wird derzeit angestrebt, die vorhandenen Baukörper weitestgehend zu erhalten und größtenteils nicht zu veräußern, sondern zu verpachten. Somit wird den Nutzern/Pächtern, aber auch möglichen Bauherren, langfristig eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Da derzeit der weitestgehende Erhalt der vorhandenen Bebauung vorgesehen ist, wird innerhalb des Plangebietes auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Aber auch vor dem Hintergrund sich ändernder Bedingungen, z.B. durch Veräußerung von Grundstücksteilen, verbunden mit Gebäudeabriss und Neubebauung, soll zugunsten flexibler Lösungen innerhalb des Gewerbegebietes auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Denn so können die Baufelder je nach Ansiedlung und Firmenprofil großflächiger oder kleinteiliger in offener, geschlossener oder besonderer Bauweise bebaut werden. Soweit eine Vermarktung seitens des Grundstücksbesitzers in Betracht gezogen wird, würde sich letzteres mit Sicherheit positiv auf die Vermarktungschancen auswirken.

Zur Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“ und die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet „Muldenaue nördlich von Eilenburg“ sollen negative Auswirkungen und eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus der Bebauung heraus verhindert werden. So wird die maximal zulässige Traufhöhe begrenzt, die sich an der heute vorhandenen Bebauung (aktueller Bestand) orientiert.

Zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Gewerbebetriebe dienen, sind zulässig, nicht aber solche zur Tier- und Kleintierhaltung, da diese der beabsichtigten Nutzungsstruktur nicht entsprechen würden.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zu Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung nur rahmengebende Festsetzungen.

Es ist aber beabsichtigt, auf den heute vorhandenen Fahrwegen eine neue Straße mit Wendemöglichkeit zur Haupteinschließung des Plangebietes zu realisieren. Mit einer möglichen Fahrbahnbreite von 6.50 m, einem Fußweg von 1.50 m Breite und einer großzügigen Wendeschleife im östlichen Plangebietsteil sind die Belange der Erschließung eines Gewerbegebietes ausreichend erfüllt.

Die festgesetzte öffentliche Parkfläche soll einerseits Besucher/Kunden der Betriebe und andererseits Besucher eines seitens des Eigentümers angedachten „Muldencafes“ im Bereich GE_E 2 nördlich der Planstraße dienen. Sie soll durch Pflanzbeete und Bäume gegliedert werden.

Im westlichen Geltungsbereich (GE_E 1) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Entgegen der heutigen Situation, wo dieser Bereich als Ein- und Ausfahrt dient, soll die Haupteinschließung künftig ausschließlich über die neu geplante Erschließungsstraße (Planstraße) erfolgen. Der westlich des Geltungsbereiches vorhandene Weg soll vom Verkehr freigehalten werden, so dass hier ein Ein- und Ausfahren generell ausgeschlossen wird.

Zu öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der Wendeschleife ist eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün festgesetzt.

Zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht soll die Erschließung der Baufelder innerhalb des nordwestlichen Plangebietes sichern. D.h., dass diese Fläche von der Anliegern befahren und begangen werden und von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

Das festgesetzte Leitungsrecht soll die versorgungstechnische Erschließung sichern, so dass innerhalb dieser Fläche Leitungen verlegt werden können.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung

Um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen, soll der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß beschränkt werden. Vornehmlich wasserdurchlässige Beläge sollen bei der Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, Hof- und Abstellflächen etc. – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – zur Anwendung kommen. Dadurch wird ebenso das Kleinklima innerhalb des Gewerbegebietes positiv beeinflusst.

Zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Muldenaue und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet (NSG) „Muldenaue nördlich Eilenburg“. Der nördliche Teil des Plangebietes – Muldealtarm – ist ökologisch sehr sensibel und als Bestandteil des LSG „Mittlere Mulde“ geschützt. Der südlich daran angrenzende Bereich ist ebenso aus ökologischer Sicht als sehr wertvoll und sensibel einzustufen, stellt sich derzeit aber ausgeholzt und stark vermüllt dar (vergl. GOP).

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen und als Ausgleich für Eingriffe, Teilversiegelung und Flächenentzug soll dieses gesamte Ufergehölzbiotop, welches sich durch schwankende Wasserstände auszeichnet, als Pufferzone zwischen dem (heute bereits) bebautem Bereich und dem geschützten angrenzenden Landschaftsraum entwickelt und ökologisch umfassend aufgewertet werden.

Im unmittelbaren Uferbereich sind vorwiegend Weidenarten zu pflanzen, so dass hier eine baumreiche Saumvegetation entsteht. Die südlichen Ränder dieses Abschnittes bzw. Biotopes zu den bebauten und versiegelten bzw. bebaubaren und versiegelnden Bereich sind fast ausschließlich mit Schlehe, Hundsrose und Weißdorn zu bepflanzen, so dass sich durch diese stacheligen und dornigen Gehölze ein „natürlicher Zaun“ entwickelt und somit ein Betreten dieser bedeutsamen Fläche erschwert wird.

Zur umweltverträglichen Beleuchtung des Gewerbegebietes und zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden speziell dafür entwickelte Straßenleuchten festgesetzt. Diese sind zum einen bei gleichem Energieeinsatz lichtintensiver und zum anderen umweltverträglicher als herkömmliche Leuchten. Empfohlen werden Natrium-Dampf-Niederdrucklampen, alternativ auch Natrium-Hochdrucklampen.

Zum Immissionsschutz

Um das südlich angrenzende Wohn- und Betriebsgrundstück sowie die südöstlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung vor überhöhten Lärmeinwirkungen zu schützen, werden Festsetzungen über das Emissionsverhalten der Betriebe getroffen.

Zu Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Der Gehölzbestand im südöstlichen Geltungsbereich (GE_E 3) ist dahingehend als ökologisch wertvoll zu bezeichnen, dass dieser Gehölzkomplex vor allem aus Sträuchern in sehr dichtem Bewuchs mit einzelnen Bäumen besteht. Der Unterbeholzbestand bietet einen guten Lebensraum für viele Vogelarten, Kleinsäuger, Insekten und Schmetterlinge. Dieser Vegetationsbestand soll mit dem Bebauungsplan dauerhaft geschützt werden.

Erhaltenswert ist neben den beiden Großbäumen auch der Gehölzbestand im Eingangsbereich (GE_E 1), der aus den bereits o.g. Gründen dauerhaft geschützt werden soll. Zusammen mit dem Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist dieser ebenso bedeutend für die Aufwertung des Landschaftsbildes. Entgegen den Aussagen des Grünordnungsplanes wurde hier die Fläche mit Bindungen zum Erhalt des Vegetationsbestandes zugunsten einer besseren Grundstücksaufteilung und -nutzung um den nördlichen Teil reduziert. Da der nördliche Teil bereits innerhalb des bebauten Bereiches liegt, bleibt die an dieser Stelle angestrebte Eingrünung des Gewerbegebietes und die damit verbundene Aufwertung des Landschaftsbildes unberührt.

Die Eingrünung der öffentlichen Parkfläche mindert die Beeinträchtigung, die von solchen Nutzungen ausgehen (z.B. Staubbildung), gliedert und wertet diese Bereiche durch Grün optisch auf.

Auch die Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken sollen entsprechend begrünt, entsiegelte Flächen standortgerecht rekultiviert und dort, wo es auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, so dass dieses Gewerbegebiet entsprechend seiner Lage, angrenzend an sensible und geschützte Landschaftsräume, durchgrünt und somit u.a. das Kleinklima positiv beeinflusst wird.

Zusammenfassend haben die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zum Ziel, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines, räumlichen Kontaktes der Lebensräume/Biotopstrukturen untereinander zu sichern. Denn die Notwendigkeit eines Biotopverbundes, der die Lebensräume innerhalb des Plangebietes mit denen außerhalb verbindet, muss gegeben sein, um die für den Arterhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleisten zu können.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen.

Um den einzelnen Bauherren bzw. Nutzern/Pächtern in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken, und vor dem Hintergrund, dass die heute vorhandene Bebauung weitestgehend erhalten werden soll, beschränken sich die Festsetzungen lediglich auf die der Dachneigung (geneigte Dächer), wobei sich die Vorgaben an der für Eilenburg typischen Bauform orientieren, und die der Wand- und Fassadenverkleidung. Letztere begründet sich in der Lage des Plangebietes in der Muldenaue und „Vogel-Zugschneise“ Muldenaue. Um die Gefahr des Vogelanzuges zu vermeiden, ist es erforderlich Glas- und Spiegelfassaden auszuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bauleitplanung/Bodenordnung

Im Falle der Veräußerung von Grundstücken entstehen neue Grundstückszuschnitte, die eine Umlegung erfordert.

10. Hinweise (vergl. mit Hinweisen auf der Planzeichnung)

Löschwasserversorgung/Brandschutz

Es ist eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sind Hydranten in einem Abstand von nicht mehr als 100 m zu installieren. Oberflurhydranten sollen nach Möglichkeit bevorzugt werden. Flächen der Feuerwehr, insbesondere Fahrwege und Funktionsräume sind nach DIN 14090 auszuführen.

Bei der Reaktivierung der vorhandenen Brunnen sind die technischen Anforderungen in Abstimmung mit der Feuerwehr zu erfüllen und Nutzungsgenehmigungen einzuholen. Darüber hinaus sind in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle die notwendigen Zufahrten, Feuerwehrumfahrten sowie erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr-Einsatz-Fahrzeuge anzulegen.

Lagen- und Höhenpunkte

Das Lage- bzw. Höhenpunktfeld ist gemäß § 22 SächsVermG zu erhalten.

Bunkeranlagen

Innerhalb der südlich des GE_E 3 festgesetzten „Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ befinden sich ungenutzte Bunkeranlagen.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse der Mulde. Es stehen hier oberflächlich ca. 15 m mächtige Sande und Kiese an, die von tertiären (braunkohlezeitlichen) Tonen untergelagert werden. Als Folge der Bebauung im Plangebiet ist in einigen Teilbereichen mit Auffüllungsmächtigkeiten bis 5 m zu rechnen.

Altlasten

Lokale unwesentliche Verunreinigungen und bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, auftretende organoleptische Auffälligkeiten sind im Rahmen von Bodeneingriffen zu sanieren bzw. baubegleitend zu untersuchen.

Boden

Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

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

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- 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 EGAB) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Abfall

1. Für nicht vermeidbare Abfälle hat i.S. der Grundpflichten nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung. Abfälle zur Verwertung sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 KrW-/AbfG zu halten und (wenn erforderlich) zu behandeln.

2. Bodenaushub (ASN 314 11), Bauschutt (ASN 314 09) und Straßenaufbruch (ASN 314 10) sind Abfälle und gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 KrW-/AbfG vom 27.09.1994 stofflich zu verwerten. Auch gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes (Pkt. 18.1.3.5) sind Boden und Bauschutt nicht als Abfall abzulagern.

2.1 Bodenaushub mit mineralischen Fremddanteilen < 10 Vol% ist wie Bodenaushub zu betrachten.

Bodenaushub mit mineralischen Fremddanteilen > 10 Vol% ist wie Bauschutt zu betrachten.

2.2 Hinsichtlich des Umganges mit Bodenaushub/Bauschutt/Straßenaufbruch werden folgende Hinweise gegeben:

- Unbelasteter Bodenaushub ist gemäß § 4 Abs. 1 KrW-/AbfG stofflich zu verwerten. Dabei ist der sinnvollen Wiederverwendung innerhalb des Planungs-/ Baugebietes durch den Bauherrn der Vorrang einzuräumen. Darüber hinaus ist ggf. anfallender im Planungsgebiet nicht verwertbarer Bodenaushub anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

- Boden und die abzubrechende Bausubstanz sind entsprechend der Vornutzung auf Kontaminationen zu beproben und bei Zuordnungswerten Z 0 bis Z 2 der LAGA-TR (Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle; Stand: 05.09.1995) nach den dort genannten Verwertungsbedingungen zu verwerten.

Bei Material mit Zuordnungswerten > Z 2 handelt es sich um Abfall zur Beseitigung (ggf. um besonderes überwachungsbedürftigen Abfall), der gemäß den §§ 10 und 11 KrW-/AbfG nur in dafür zugelassenen Anlagen gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 KrW-/AbfG (nachweislich) zu beseitigen ist.

- Vor Beginn aller Arbeiten, die in Zusammenhang mit den zu entsorgenden kontaminierten Massen stehen, ist die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle

- Bauschutt und Erdaushub mit schädlichen Verunreinigungen ASN 314 41;
- ölverunreinigter Boden ASN 314 23;
- Boden mit sonstigen schädlichen Verunreinigungen ASN 314 24

mittels genehmigter Entsorgungsnachweise EN entsprechend § 3 Abs. 1 der Nachweisverordnung (NachwV) vom 10.09.1996 und die Durchführung mittels Begleitschein (§ 15 NachwV) und Nachweisbuch (§§ 27 ... 29 NachwV) nachzuweisen

- Das Regierungspräsidium Leipzig ist gemäß § 1 Abs. 4 ABoZuV vom 20.12.1996 die für den Abfallerzeuger zuständige Behörde, der gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 NachwV jeweils ein Exemplar (Ablichtung) jedes bestätigten Entsorgungsnachweises (EN) unaufgefordert zuzuleiten ist.

- Für die Erstellung der EN benötigt der Antragsteller u. a. eine Abfallerzeugernummer (AEN), die er sich mittels formlosen Antrag vom StUFA Leipzig aushändigen lässt.

- Für die Wiederverwertung von Straßenaufbruch (ASN 314 10) und aufbereitetem Abbruchmaterial im Straßenbau enthält die VwV Recyclingstoffe vom 15.05.1995 die entsprechende Untersuchungs- und Einsatzkriterien.

3. Gegebenenfalls besonders überwachungsbedürftige Abfälle, die nicht verwertet werden, sind zur Beseitigung gemäß § 11 Abs. 2 KrW-/AbfG getrennt zu halten und zu behandeln und dürfen zum Zwecke der Beseitigung gemäß § 27 Abs. 1 KrW-/AbfG nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Die Einhaltung der vorgenannten Maßnahmen setzt voraus, dass das Vermischungsverbot gemäß TA Abfall Teil 1 (vergl. Auch § 12 Abs. 2 KrW-/AbfG) eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn die Abfälle den selben Abfallschlüssel aber verschiedene Kontaminierungsgrade aufweisen.

Denkmalschutz/Archäologie

Da in dem Bebauungsplangebiet archäologische Bodenfunde wahrscheinlich sind, wird auf die Melde- und Sicherheitspflicht von Kulturdenkmälern gemäß § 20 SächsDschG hingewiesen.

11. Statistik

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,5 ha.

| GRZ | GFZ | Brutto- bauland ha | Flächen für Land- schaftsschutz u. - entwicklung ha | Öffentliche Verkehrsfläche ha | | |
|-----|-----|--------------------------|--|----------------------------------|------------|-----------------------------|
| | | | | Straße | Parkfläche | öffentl. Grün- fläche |
| 0,8 | 2,4 | 3,404 | 0,800 | 0,250 | 0,035 | 0,011 |

12. Kostenermittlung

Die Erschließungskosten (inkl. 16 % MwSt.) belaufen sich nach einer groben Kostenschätzung auf:

- | | |
|---|---------------------|
| - Abwasserentsorgung (Herrichten/Erschließen) | ca. 504.650,-DM)* |
| - Straßenneubau (Erschließungsstraße) | ca. 265.000,-DM)** |

)* Quelle: Kostenschätzung aus dem **Vorplanungsprojekt – Komplexe Abwasserentsorgung** des Gewerbegebietes zwischen Uferstraße und Muldearm – ehemaliges Dermatoid-Werk in Eilenburg

)** ausgehend von 1.000,-DM/lfd. m Straße inkl. Projektierung und Nebenkosten und ca. 265 m Straßenlänge (Quelle: Erfahrungswerte regionaler Bauämter)

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Herrn Olaf Stenzel. Die Realisierung des Bebauungsplanes soll im Trägerschaft des Eigentümers erfolgen. Somit entstehen für die Stadt Eilenburg derzeit keine Kosten. Bereits die Planungskosten werden durch Herrn Stenzel über ein städtebaulichen Vertrag übernommen.

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Ehemaliges Dermatoid-Werk“

Überarbeitung der Begründung

1. Auf Seite 4 wird der Satz:

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.“
gestrichen.

2. Als Punkt 12 (Nachrichtliche Übernahme) wird die Begründung wie folgt ergänzt:

Lage im Überschwemmungsgebiet

Der o.g. Bebauungsplan (B-Plan) erlangte am 15.10.1999 Rechtskraft. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Festlegung des Überschwemmungsgebiets auf der Grundlage des Beschlusses des Eilenburger Kreistages aus dem Jahr 1973. Danach war das Plangebiet nicht vom förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffen und wurde somit auch nicht bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt.

Nach dem Hochwasser im August 2002 erfolgte auf der Grundlage von Hochwasserschutzkonzepten (Gefahrenkarten) des Freistaates Sachsen die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG. Nach dieser Karte ist das Plangebiet nun in Randbereichen betroffen.

Der Festlegung des Überschwemmungsgebietes wurde ein Hochwasserereignis zu Grunde gelegt, mit dem statistisch gesehen, einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100). In diesen Bereichen sind gemäß § 100 Abs. 2 SächsWG u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch und die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen untersagt.

Obwohl der Bebauungsplan bereits seit 15.10.1999 rechtskräftig ist, wurde das bestehende Baurecht im Rahmen der Planung für den öffentlichen Hochwasserschutz nicht berücksichtigt. Eine Abwägungsentscheidung von Seiten des SMI dazu liegt nicht vor.

Die Darstellung des Überschwemmungsgebiets erfolgt auf der Grundlage der vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übergebenen Daten. (Überschwemmungsgebiete des Freistaates Sachsen Stand 12/2008 mit letzten Änderungen vom Februar 2009).

3. Unter Punkt 10 (Hinweise) wird die Begründung wie folgt ergänzt:

Bauen in Überschwemmungsgebieten

Grundlage ist die Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI). Grundsätzlich sind Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB verboten, Nutzungsänderungen demnach nicht untersagt. Danach hat im gekennzeichneten Bereich ein hochwasserangepasstes Bauen zu erfolgen.

15.08.2011

Stadtverwaltung Eilenburg
Fachbereich 4 Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan Nr. 24 GE
„Ehemaliges Dermatoid-Werk“**

Ergänzung des Hinweises zum
Überschwemmungsgebiet

 Überschwemmungsgebiet

M 1 : 1.000

01.08.2011

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

