

Auftraggeber:	Stadt Eilenburg über Städtebaulichen Vertrag durch Herrn Werner Straßer Mühlweg 13 85296 Rohrbach
Auftragnehmer:	Acerplan Planungsgesellschaft mbH Geschäftsbereich 690 Seebener Straße 22 06114 Halle (Saale) Tel. (03 45) 5 29 21 37 Fax (03 45) 5 29 24 43
Autoren:	Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung Hildegard Ebert Projektleiterin Dipl.-Agraring. Anke Strehl Grünplanung Dipl.-Ing. (FH) Steffen Landrock Schallimmissionsschutz Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben	Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Eilenburg
Vorhaben-Nr.:	04248.001
Bearbeitungszeitraum:	April 2004 – Mai 2005
Bearbeitungsstand:	Planfassung für den Satzungsbeschluss
Dipl.-Ing. Anja Seifert Geschäftsbereichsleiterin	Dipl.-Ing. Hildegard Ebert Projektleiterin

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation
3.1	Übergeordnete Planungen
3.2	Sonstige Planungen.....
3.3	Planungsrechtliche Situation
3.4	Rechtliche Grundlagen.....
4	Bestandsaufnahme
4.1	Flurstücksverhältnisse/ Eigentumsverhältnisse/
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)
4.3	Natur und Landschaft / Natürliche Gegebenheiten.....
4.4	Verkehrerschließung
4.5	Stadttechnische Erschließung.....
5	Planungskonzept
5.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung
5.1.3	Bauweise
5.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....
5.2	Grünordnung.....
5.2.1	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..
5.3	Verkehrerschließung
5.3.1	Straßen.....
5.3.2	Fußwege/Radwege.....
5.3.3	Ruhender Verkehr.....
5.4	Immissionsschutz.....
5.4.1	Lärm
5.4.2	Luft
5.5	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5.5.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen.....
5.5.2	Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungseinschränkungen und Hinweise
6	Stadttechnische Erschließung

6.1	Wasserversorgung
6.2	Entwässerung
6.3	Energieversorgung.....
6.4	Telekommunikation.....
6.5	Abfallentsorgung
7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
8	Flächenbilanz
9	Planverwirklichung
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....
9.2	Kostenschätzung/ Kostentragung.....
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung
10.1	Natur und Landschaft.....
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Kommune
10.3	Ortsbild
10.4	Verkehr
10.5	Belange der Bevölkerung
10.6	Wirtschaft.....
Anlage 1	rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2	Grünordnerischer Fachbeitrag / E-A-Bilanz
Anlage 3	Verfahrensvermerke
Anlage 4	Lärmkarten
Anlage 5	Übersichtsplan der Anschlusspunkte an das Ver- und Entsorgungsnetz

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ aus dem Jahr 1992 in der Fassung der 1. Änderung (Genehmigung des RP Leipzig vom 07.09.1992, AZ 51-2511.4-23070, Reg.-Nr.1305/18/92, ausgefertigt am 02.10.1992)

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der nur in Teilen umgesetzt wurde, wurde für das hier zu betrachtende Plangebiet ein Möbelhaus festgesetzt, für das sich jedoch kein Investor fand.

Daher wurde 1996/97 durch den damaligen Vorhabenträger eine 2. Änderung der vg. Planung angestrebt, die durch die Stadt aufgrund der laufenden Planfeststellung für die OU der B 87 nicht als Satzung beschlossen werden konnte. Im Rahmen dieser Änderung war die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Tankstelle mit Waschanlage, Gastronomie und Autohaus mit Werkstatt) vorgesehen.

Um in der Ansiedlung künftig flexibler zu sein, hat die Stadt beschlossen, die Planung in Form eines Bebauungsplans weiterzuführen. Ein Aufstellungsbeschluss und erster Entwurf (Vorabzug) zum Bebauungsplan Nr. 26 liegen aus dem Jahr 1999 vor.

Mit dem rechtswirksamen Planfeststellungsbeschluss für die B 87 n kann diese in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Damit entfällt der Grund, der zuvor zum Aussetzen des Verfahrens durch die Kommune führte.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in Teilbereichen aufgehoben.

Mit der Planung soll die Nutzungsart an aktuelle Ansiedlungsvorstellungen angepasst werden, ohne von vornherein konkrete Vorhaben festzusetzen.

Zudem ist die Erschließung, die für den Gesamtstandort gesichert ist, nach Realisierung von Teilvorhaben (Marktkauf) auch für den verbleibenden Teilbereich zu sichern.

Durch den Bebauungsplan erhält der Standort „Marktkauf“ eine städtebauliche Abrundung als östliches „Eingangstor“ für die Stadt Eilenburg an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau und weiter bis Poznan.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Randlage der Stadt Eilenburg im Freistaat Sachsen.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,27 ha.

Im Norden grenzen die Bundesstraße B 87n Leipzig-Torgau-Frankfurt/O. und die Bahnstrecke Leipzig-Cottbus an das Plangebiet an sowie weiter das Stadtgebiet von Eilenburg-Ost mit gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung.

Im Osten schließen sich der realisierte Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Einkaufszentrum Marktkauf mit Tankstelle sowie Sprotta-Siedlung an.

Im Süden bzw. Südwesten wird das Plangebiet von den Dauerkleingärten „Erholung“ und „Grüner Fink“ begrenzt, weiter südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich schließt sich der Übergang zur Mulde an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 02. Oktober 1992 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans, der für den überwiegenden Teil des Grundstücks 40/10 Sondergebiet Handel (Möbelhaus) sowie im östlichen Randbereich und südlich angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Die angestrebte 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde aus den vg. Gründen nicht rechtskräftig.

Das Plangebiet umfasst das im Eigentum eines privaten Investors befindliche Flurstück 40/10 der Flur 35, Gemarkung Eilenburg (entstanden durch Teilung des Flurstück 40/3 in die Flurstücke 40/9 und 40/10) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 40/10 und 40/8 (anteilig Abfahrt Marktkauf)
- im Osten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 40/10 und 40/9 (Marktkauf)
- im Süden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 40/10 und 41/12 sowie 40/10 und 41/13

Die Plangrundlage bildet die aktuelle Vermessung des Ingenieurbüros Hofmann aus Eilenburg mit Stand vom August 2004.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt digital im Maßstab 1 : 1.000.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081; verkündet als Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG)). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.

Das Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) wurde am 14. Dezember 2001 erlassen (SächsGVBl. S. 716), zuletzt geändert am 14. November 2002. Es enthält im wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Mit Datum vom 16. Dezember 2003 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vor. Er enthält neben einem allgemeinen Leitbild überfachliche und fachliche

Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Diese werden auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihren gewachsenen Siedlungsstrukturen insbesondere in den Bereichen Ökologie, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur entwickelt.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung gelten uneingeschränkt auch für die regionale Entwicklung.

Die Regionalen Planungsverbände stellen für ihre Planungsregion einen Regionalplan auf, Eilenburg gehört zur Planungsregion „Westsachsen“.

Im Regionalplan Westsachsen (rechtskräftig seit dem 20. Dezember 2001, gegenwärtig in Überarbeitung) ist Eilenburg unter 3.4.3 als Mittelzentrum benannt.

„Zentrale Orte sind Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Größe, Lage, Funktion und Komplexität der Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden oder als solche entwickelt werden sollen. Sie übernehmen über die Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung hinaus Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches.“

Eilenburg liegt in einem grenzüberschreitenden Verbindungskorridor (LEP Sachsen 2003, Karte 4). Es liegt zudem am Schnittpunkt regionaler Achsen (Regionalplan Westsachsen, Karte 1) und soll so ausgebaut werden, dass es langfristig die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln kann.

Unmittelbar betroffen ist das Plangebiet vom Straßenausbau im Zuge der Achsen (Z 6.1.4.3 B 87 Leipzig - Landesgrenze Sachsen/Brandenburg mit Ortsumgehung Eilenburg).

Die vg. regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,27 ha in sehr verkehrsgünstiger Lage sind Beeinträchtigungen aus raumordnerischer Sicht nicht zu erwarten, zumal es sich um die Überplanung genehmigter Teilflächen handelt.

Flächennutzungsplan, Vorzeitigkeit des Bebauungsplans

Für die Stadt Eilenburg liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan für die Gemarkungen Eilenburg, Wedelwitz und Hainichen, rechtskräftig seit dem 23. Dezember 1998) vor. Entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist das Plangebiet als Sondergebiet Handel sowie die südwestlich angrenzende Fläche als Gewerbe dargestellt.

Der FNP befindetet der sich gegenwärtig in Überarbeitung. Im überarbeiteten Entwurf (Stand März 2002) ist das Plangebiet entsprechend der angestrebten Änderungen als gewerbliche Baufläche – Planung – dargestellt und in den Erläuterungen mit einer Flächengröße von ca. 1 ha aufgeführt.

Im Norden schließen sich an die Verkehrsflächen von Straße und Bahn gewerbliche Bauflächen und die Dauerkleingärten „Am Gleisdreieck“ an, im Süden bzw. Südwesten Grünflächen bzw. Kleingärten (mit 2 Wohngrundstücken im Bestand) und im Osten eine Sonderbaufläche Handel an.

Die nächste Wohnbaufläche ist in nordöstlicher Richtung in einem Abstand von ca. 250 m (Witrow-Siedlung) ausgewiesen, sowie westlich der S 11 im Abstand von 500 m (Florian-Geyer-Straße).

Damit steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen.

3.2 Sonstige Planungen

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein grünordnerischer Fachbeitrag. Er stützt sich im Wesentlichen auf den Landschaftsplan der Stadt Eilenburg vom Juni 1996, der zum Flächennutzungsplan erstellt wurde.

Für die das Plangebiet berührende B 87 Leipzig-Torgau, Ortsumgehung Eilenburg liegt der Planfeststellungsbeschluss vom 03. November 1999 vor. Diese Planung betrifft mit der Zufahrtsstraße Marktkauf auch das Flurstück 40/10 mit einer Fläche von ca. 3.700 m².

Die Zufahrtsstraße wird hier in einer Breite von 6,50 m mit Randstreifen, Böschungsanpassung und Entwässerungsmulde geführt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Eilenburg vom 31. Mai 1999
- des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Eilenburg vom 02. Februar 2004 zur Fortführung der Planung.

Wie bereits erwähnt, liegt für das Gebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992 vor (genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 07. September 1992), der nur teilweise realisiert wurde (Marktkauf, spätere Realisierung einer Tankstelle als Nebenanlage).

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt, das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes parallel zum Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das bisher unbebaute Flurstück 40/10 durchzuführen. Dabei ist abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan, der im überwiegenden Teil der Fläche einen Möbelmarkt festsetzt, gewerbliche Baufläche vorgesehen, vorrangig zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben.

In Teilbereichen beabsichtigt die Stadt, den Vorhaben- und Erschließungsplan ersatzlos aufzuheben. Das betrifft die südwestlich gelegenen Flurstücke 41/13 und 43/7 (ehemals mit Stand VEP 41/5 teilw. und 43/3 teilw.), innerhalb derer eine gewerbliche Baufläche festgesetzt war, sowie den Bereich der B 87, Flurstück 40/8 (Straßenverkehrsfläche, Planfeststellung B 87n, Planungsrecht bereits umgesetzt, siehe auch Anlage 1).

Für das ehemalige Flurstück 40/3 - jetzt 40/9 und 40/10 – ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird derzeit parallel zu dem Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans betrieben.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vg. Ziele.

Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – AEG Bau) wurde das BauGB zum 24. Juni 2004 geändert (BGBl. I S. 1359). Gemäß der Überleitungsvorschriften §§ 233 und 243 können Verfahren, die vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und vor dem 20. Juli

2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt werden. Da der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan bereits am 31. Mai 1999 gefasst wurde, hat sich die Stadt Eilenburg entschieden, das Verfahren nach dem „alten“ BauGB zu Ende zu führen. Damit ist auch die Aufstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung trat am 19. September 2001 in Kraft (BGBl. Nr. 48).

Die Prüfung der Planung ergab, dass es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 dieses Gesetzes handelt. Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der Größen- oder Leistungswert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht wird (Größe des Plangebietes: ca. 1,27 ha). Somit besteht entsprechend § 2a BauGB keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes.

3.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)

- Raumordnungsgesetz – ROG
in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 2 EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31. März 2003 (SächsGVBl. S. 55)
- Sächsische Bauordnung - SächsBauO
in der Neufassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S.1601, ber. 1995 S.106), zuletzt geändert durch Art. 7 SächsVwModG vom 05. Mai 2004
- Planzeichenverordnung - PlanzV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - SächsABG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl, S.261), geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 01 (SächsGVBl. S.426)
- Sächsisches Wassergesetz - SächsWG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl, S. 393), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des SächsWG vom 09. August 2004 (SächsGVBl. S. 374)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
Landesplanungsgesetz – SächsLPIG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2001 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14. November

2002 (SächsGVBl. S. 307)

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen - SächsDSchG
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14. November 2002 (GVBl. S. 307)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften - BNatSchGNeureG
vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03. April 2002)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 40 vom 02.08.01 S. 1950), geändert durch Artikel 3 EAG Bau vom 24. Juni 2004

4 Bestandsaufnahme

4.1 Flurstücksverhältnisse/ Eigentumsverhältnisse/

Die Flurstücke 40/10 und 40/9 sind durch Teilung aus dem Flurstück 40/3 entstanden.

Für das Flurstück 40/3 liegen folgende Baulasteintragungen vom 16. November 1995 vor:

- Baulastblatt Nr. 10.01./116; AZ.: 8715 1995
Zugangsbaulast der Langenbahn/Klemme GbR für das Flurstück 40/3, Teil B (40/9)
zugunsten der Langenbahn/Klemme GbR für das Flurstück 40/3, Teil A (40/10)
- Baulastblatt Nr. 10.01./125.1 u. 2; AZ.: 08724 1995
Vereinigungsbaulast für die Flurstücke Nr. 40/3, 56/1, 56/4, 56/7, 57/4 der Flur 35 als ein Baugrundstück im öffentlich rechtlichen Sinne nach § 4 Abs. 2 SächsBO

sowie folgende Baulastübernahmeerklärungen:

- vom 1. Juni 1993
Langenbahn, Flurstück 40/3 für Wilke, Flurstück 41/5 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- vom 07. März 1994
Langenbahn, Flurstück 40/3 für Fernwasserversorgung – Leitungsrecht
- vom 25. März 1994
Stadtverwaltung Eilenburg, Flurstück 57/7 für Langenbahn KG Flurstück 40/3 und 56/4
- vom 25. März 1994
Stadtverwaltung Eilenburg, Flurstück 57/10 für Langenbahn KG Flurstück 40/3 und 56/1

Das Flurstück 40/10 der Flur 35 befindet sich im Privateigentum. Der jetzige Eigentümer hat es von dem Vorhabenträger des VEP käuflich erworben. Der von der Bundesstraße betroffene Grundstücksteil soll herausgelöst werden. Dazu gibt es eine Abtretungsvereinbarung. Vom Straßenbauamt Leipzig wurde bisher weder eine Schlussvermessung noch ein Grunderwerb getätigt. Die Flächenangaben basieren auf dem Grunderwerbsplan der Planfeststellung.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Plangebiet war bisher nicht bebaut. In Teilbereichen wurde es als Lagerfläche für Baumaßnahmen genutzt.

Östlich angrenzend befindet sich ein Marktkauf-Verbrauchermarkt. Das massive Gebäude (2geschossig mit Flachdach und Parkdeck) beinhaltet SB-Markt, Getränkemarkt, Shopzone, Bau- und Gartenmarkt. Es hat seinen Zugang vom Parkplatz aus, der mit einer zu Marktkauf gehörenden Tankstelle unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Die südlich und nördlich liegenden Kleingartenanlagen verfügen teils über massive Lauben. Im Randbereich der südlichen Kleingartenanlage befinden sich zwei Wohngrundstücke (Kleingartenweg).

Nördlich der Bundesstraße und der Bahn befinden sich zunächst gewerblich genutzte Hallen bzw. Baracken, angrenzend Einfamilienhäuser der Ernst-Thälmann-Siedlung und Geschosswohnungsbau von Eilenburg-Ost.

Das Plangebiet liegt in einer leichten Vertiefung. Die B 87n verläuft auf einem Damm, ebenso liegt die südliche Gartenanlage ca. 1,50 m höher.

Aus der angrenzenden Bebauung lassen sich weder einheitliche Gebäudeformen noch Geschossigkeiten oder Gestaltungsmerkmale für das Plangebiet ableiten.

Baudenkmale und andere Besonderheiten sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

4.3 Natur und Landschaft / Natürliche Gegebenheiten

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der dieser Begründung als Anlage beiliegt. Nachfolgend wird nur zusammenfassend die Ausgangssituation dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits anthropogen überprägt ist. In der Vergangenheit ist hier nach Aussage des VEP Kiesabbau erfolgt, die ausgekieste Fläche ist anschließend verfüllt worden. Es ist daher davon auszugehen, dass natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtenverhältnisse sind standortkonkrete Baugrunduntersuchungen erforderlich. Ein Rückgriff auf Unterlagen des Bauvorhabens Marktkauf wäre zu prüfen.

Oberflächengewässer stehen im Plangebiet nicht an. Aufgrund der Bodenverhältnisse in der Mulde und den angrenzenden Bereichen ist von ergiebigen Grundwasserschichten, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, auszugehen. Jedoch beträgt der Flurabstand in den angrenzenden Gebieten bis zu 10 m.

Das Landschaftsbild wird durch die umgebende Bebauung geprägt. Landschaftsbildwirksame Ausstattungselemente fehlen im Plangebiet. Gleichfalls ist keine Erholungseignung des Plangebietes festzustellen. Diese weisen lediglich die benachbarten Dauerkleingärten auf.

Da das Plangebiet derzeit keiner Nutzung unterliegt, hat sich eine noch lückenhafte Ruderalflur entwickelt. Lediglich auf der südlich angrenzenden Böschung sind vereinzelt Gehölze vorhanden. Wertvolle oder schützenswerte Arten konnten nicht kartiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 16 bis 21 SächsNatSchG. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG werden in Anwendung der §§ 32 und 33 BNatSchG ebenfalls nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich gemäß Altlastenkataster beim Landratsamt Delitzsch keine Altlastverdachtsflächen.

4.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine südlich zur B 87 verlaufende neu gebaute Erschließungsstraße für den Standort Marktkauf, die ca. 500 m westlich des Plangebietes über die S 11 an die B 87n anbindet. Eine weitere Zufahrt, die auf die Anlieferung Marktkauf beschränkt ist, erfolgt von der B 87 über die Paschwitz Landstraße (K 7407) von Osten.

Über die B 87 als überregionale Haupterschließungsstraße erfolgt die Anbindung an die BAB 14 über die Anschlussstelle Taucha (16 km).

Damit verfügt der Standort über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die *fußläufige Erschließung* des Standortes erfolgt von Norden über eine Unterführung unter der DB-AG-Strecke und der B 87 im Zuge eines Rad-/ Gehweg vom Stadtgebiet Eilenburg-Ost aus. Ebenso erfolgt eine Anbindung von Osten (Sprotta-Siedlung).

Der *ruhende Verkehr* der angrenzenden Nutzer ist auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt der Parkplatz Marktkauf an. Der Standort verfügt zudem über ein Parkdeck.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort Marktkauf wird über Buslinien angebunden. Die Haltestellen befinden sich im Eingangsbereich Marktkauf. Die Sax Bus Linie 229 Audenhain-Wildschütz-Schöna-Paschwitz-Eilenburg sowie der Stadtbus Eilenburg (Blaue und grüne Linie, stündlich) bedienen diese Haltestelle.

Nördlich liegt ein Haltepunkt der Deutschen Bahn AG (Eilenburg-Ost), dessen Entfernung vom Plangebiet durch die Unterführung (Rad-/ Gehweg) ca. 2 km beträgt.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Die möglichen Anschlusspunkte an das öffentliche Erschließungssystem bzw. das private Netz von Marktkauf sind in einem Übersichtsplan (Anlage 5 zur Begründung) zusammenfassend dargestellt.

Über die eingetragene Vereinigungsbaulast sind die Grundstücke 40/9 und 40/10 (ehemals 40/3) als ein Grundstück zu betrachten. Damit ist die Erschließung des Bebauungsplangebietes (40/10) über den Standort Marktkauf (40/9) öffentlich-rechtlich gesichert.

Entwässerung

Eilenburg gehört dem Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ an, der für das Stadtgebiet abwasserentsorgungspflichtig ist. Mit Wiederaufnahme der Planung ergibt sich folgender

Stand:

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan musste für die Schmutzwassermenge eine Mengenbegrenzung für die Flurstücke 40/9 und 40/10 auf 5 l/s festgesetzt werden. Diese Begrenzung ist weiterhin relevant. Die anfallenden **Schmutzwässer** des Einkaufszentrums werden der im nordöstlichen Bereich des Einkaufszentrums befindlichen Pumpstation (öffentliches Netz) zugeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Anlagen des öffentlichen Abwassernetzes, so dass anfallende Schmutzwässer der vg. Pumpstation zugeführt werden müssen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete **Niederschlagswasser** muss auf dem Grundstück belassen werden und dort analog Marktkauf über ein neu zu errichtendes Entwässerungssystem (z.B. in Form von Rigolen) entsorgt werden.

Unmittelbar angrenzend befinden sich am Standort Marktkauf Sickerschächte. Zudem wird das Regenwasser hier über ein unter den Stellplätzen angeordnetes Rigolensystem versickert, so dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass am Standort hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung möglich ist. Das System der Regenentwässerung ist allerdings nur für innerhalb des Flurstücks 40/9 (Marktkauf) anfallendes Niederschlagswasser ausgelegt, so dass hier keine freien Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Durch Mineralöle verschmutztes Niederschlagswasser sowie das Abwasser aus einer Altölentsorgungsstation einer Autowerkstatt o.ä. belastetes Niederschlagswasser ist nach dem Stand der Technik zu reinigen. Das Abwasser muss mindestens den Kriterien für häusliches Abwasser entsprechend DIN 1986 und den Anforderungen der Abwassersatzung des AZV „Mittlere Mulde“ vom 03. Juli 2003 entsprechen.

Wasserversorgung

Eilenburg verfügt über eine zentrale Trinkwasserversorgung, die durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (VEW) betrieben wird. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist möglich. Für das schon vorhandene Einkaufszentrum „Marktkauf“ besteht bereits ein Trinkwasseranschluss im Bereich der Einmündung der Paschwitz Landstraße in die B 87, Nähe Gemarkungsgrenze Eilenburg – Doberschütz, OT Sprotta – Siedlung. Als Übergabepunkt ist ein Wasserzählschacht vorhanden, hinter diesem Schacht endet die Zuständigkeit des Versorgungsverbandes und Marktkauf ist Eigentümer der weiterführenden Leitung.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurden alternative Anbindemöglichkeiten untersucht:

Das Plangebiet wird von der Transportleitung Wasserwerk (WW) Kossa zum WW Thallwitz der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH tangiert. Da diese Leitung im betroffenen Abschnitt zwischenzeitlich jedoch außer Betrieb genommen werden soll, wird eine Anbindung des Plangebietes - wie noch im Entwurf des Bebauungsplanes angedacht - aus hygienischen Gründen vom VEW abgelehnt.

Südlich des Plangebietes verläuft zudem innerhalb des Hauptweges der Gartenanlage „Grüner Fink“ eine Trinkwasserleitung DN 80 des VEW. Auch hier wäre eine Anbindung möglich, dazu wäre jedoch die Querung von mindestens 2 Privatgrundstücken erforderlich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Standortes Marktkauf erfolgt mit separatem Anschluss über die vg. Fernwasserleitung. Von hier aus ist auch eine Anbindung des B-Plangebietes grundsätzlich möglich.

Elektroenergieversorgung

Für die Energieversorgung am Standort ist die Stadtwerke Eilenburg GmbH zuständig.

Zur elektrotechnischen Versorgung wurde neben der kundeneigenen Station für Marktkauf eine Ortsnetzstation der Stadtwerke unmittelbar nördlich des Parkplatzes in der Grünfläche im Randbereich zur B 87 errichtet. Aus dieser Station werden alle Abnehmer des Aerials versorgt, die von Marktkauf getrennt sind.

Entsprechend des aktuellen Leistungsbedarfs steht für Erweiterungen eine Leistung von 150 kVA, 400 Volt aus der Ortsnetzstation zur Verfügung. Abhängig von künftigen Abnehmeranschlusspunkten, müssen für die Trassierung ggf. Grundstücksbenutzungen geklärt und gesichert werden. Das betrifft auch eine Verlegung innerhalb des Grundstücks Marktkauf.

5 Planungskonzept

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ hat innerhalb des B-Plangebietes ein SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Es wird jedoch nicht, wie in der 2. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes vorgesehen, auf konkrete Vorhaben abgestellt, sondern eine breitere Palette gewerblicher Ansiedlungen zugelassen. Der Investor beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadt eine Orientierung auf dienstleistende Betriebe mit gewerblicher Nutzung. Diese Nutzung bietet sich auch in Verbindung mit dem Standort Marktkauf und der günstigen verkehrlichen Anbindung an.

Die Nutzung des Gewerbegebietes wird allerdings – wie das bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan der Fall war - dahingehend eingeschränkt, dass der Störgrad der Gewerbebetriebe hinsichtlich der Lärmemissionen begrenzt wird. Damit wird Konflikten zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Kleingartenanlagen und einzelne Wohnhäuser) vorgebeugt. Für gewerbliche Nutzungen (reine GE-Nutzungen) stehen im Stadtgebiet sowie im benachbarten Gewerbegebiet Sprotta-Paschwitz insgesamt weitaus günstigere Standorte mit entsprechenden Flächenzuschnitten zur Verfügung.

Einschränkungen in der Art der Nutzung für das GE-Gebiet werden bezüglich der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO getroffen. Das heißt, die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht

Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Für die Nutzungen stehen innerhalb des Stadtgefüges geeignetere Flächen in zentraler Lage zur Verfügung. Der Ausschluss der ansonsten in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich zudem darin, dass innerhalb der relativ kleinen Fläche bewusst die Entwicklung von (dienstleistendem) Gewerbe gefördert werden soll.

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 700 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung werden im Plangebiet 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 unmittelbarem Zusammenhang zu Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden Gewerbes abgestellt, die im Plangebiet ansässig werden können.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, welche nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Dies entspricht der Zielstellung der Stadt Eilenburg im Rahmen der vorrangigen Entwicklung der Innenstadt.

Eine Ausnahme stellt der Kraftfahrzeughandel dar. Er ist nicht innenstadtrelevant, hat einen größeren Raumbedarf an Ausstellungsfläche und es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum vorhanden sind. Er wird daher ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit und der Flächeneinschränkung ausgenommen.

Insgesamt wird durch die getroffenen Einschränkungen auf die vorrangige Ansiedlung von dienstleistenden Betrieben orientiert.

Südlich des Standorts befindet sich, durch eine Grün-/Brachfläche getrennt, eine Kleingartenanlage und zwei Wohnhäuser, nördlich der Verkehrswege eine weitere Kleingartenanlage.

Aus diesem Grund wird für die Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den realisierten östlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Schondorfer Mark“ die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18009, Beiblatt 1 im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen gewährleisten.

Die Festsetzung dient dazu, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet ein zulässiger Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei wird ein sogenannter „flächenbezogener Schalleistungspegel“ festgelegt, der das logarithmische Maß für das Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schalleistung ist (Nr. 3.7 der überarbeiteten DIN 18005-1 vom Juli 2002).

Entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz wird die Zuordnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Gebietsnutzung eingeschränktes Gewerbegebiet mit $\geq 57,5$ dB(A)/m² tags und $\geq 42,5$ dB(A)/m² vorgenommen. Mit der Festsetzung eines Pegels von 58 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Nutzungskategorie entsprochen. Vertiefende Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 5.4.1

dieser Begründung zu entnehmen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht voll ausgeschöpft.

Mögliche Überschreitungen nach § 19 Abs. BauNVO werden jedoch nicht ausgeschlossen. Damit darf die Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grenze von 0,8 überschritten werden.

Insofern stellt diese getroffene Festsetzung keine Einschränkung für den Grundstückseigentümer dar.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird eine Oberkante von 113 m über HN festgesetzt. Da das Gelände bei einer Höhe zwischen ca. 104 und 105 m über HN liegt und relativ eben ist, entspricht die Festsetzung in etwa einer Höhe von ca. 8,50 m über Gelände. Damit wird die bisher zulässige und im Bereich von Marktkauf realisierte Gebäudehöhe aufgegriffen.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit innerhalb gewerblicher Bauflächen erscheint wenig sinnvoll. Es wird daher darauf verzichtet.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die angrenzende Bebauung überprägt. Durch die Lage in einer Geländevertiefung machen sich keine weiteren Einschränkungen erforderlich.

5.1.3 Bauweise

Im Hinblick auf die angrenzenden Freiräume und die Lage im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts wird eine offene Bebauung festgesetzt. Damit sind Gebäude in einer Länge von max. 50 m zulässig. Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze gemäß SächsBO § 6 sind in Gewerbegebieten mit 0,25 der Höhe, mind. jedoch 3 m einzuhalten.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da dies aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i.d.R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Mit der Baugrenze wird ein Abstand von 2 m zu den

Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot eingehalten, der der Umsetzung der Entwicklungsziele für diese Flächen dient.

Zu dem angrenzenden Straßenkorridor (Zufahrtsstraße Marktkauf) wird ein Abstand von 3 m festgesetzt.

An der unmittelbaren Zufahrt zum Parkplatz Marktkauf wird der Abstand zum Steuerkabel der Fernwasserleitung mit 2 m (Schutzstreifen) festgesetzt und weiter parallel zur Straße im Abstand von 6 m geführt.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO erfolgt im Plangebiet nicht. Damit sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.2 Grünordnung

Grünflächen stellen Lebensräume für Flora und Fauna dar. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Wohnumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Ziel einer Grünplanung ist es, die „Wohlfahrtswirkung“ des Grüns zu erhalten und möglichst zu fördern. Dazu können verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten herangezogen werden. Zum einen können grünplanerische Festsetzungen im öffentlichen Raum getroffen werden und zum anderen sind Festsetzungen auf den privaten Bauflächen möglich.

5.2.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der südlichen Böschung wird unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume ein Grünstreifen eingeordnet und mit Ausnahme des Bereichs, in dem die Fernwasserleitung verläuft, im B-Plan als Fläche zur Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt. Auf dieser Grünfläche soll sich eine freiwachsende Hecke entwickeln. Um den gewünschten naturnahen Charakter dieser Maßnahme zu unterstreichen, wurde hinsichtlich der Artenwahl auf heimische, standortgerechte Gehölze abgestellt. Vielfältige und artenreiche Saumstrukturen sind als Rückzugsgebiete zahlreicher Tier- und Pflanzenarten wertvolle Ausstattungselemente. Daher sollen sich die Krautsäume zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke und zu den südlich anschließenden Baugrundstücken sukzessiv entwickeln. Eine Mahd ist erforderlich, um aufkommenden Gehölze und die Dominanz konkurrenzstarker Arten zurückzuhalten.

Eine weitere Festsetzung wird zur Begrünung von Stellplätzen getroffen. Das Anpflanzen großkroniger Laubbäume auf Stellplätzen dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden.

Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht.

Eine Baumscheibe von 6 m² ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

Bei Anpflanzungen bzw. der Ergänzung des Bestandes sind die Grenzabstände gemäß § 9 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

5.3 Verkehrserschließung

5.3.1 Straßen

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um nachrichtlich übernommene Flächen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die B 87n. Sie beinhalten die innerhalb des Plangebietes (Flurstück 40/10) gelegene Zufahrtsstraße „Marktkauf“ einschließlich Bankett, Böschung und Entwässerungsmulde sowie die zwischen dieser Straße und der nördlich anschließenden B 87n gelegenen Randbereiche der Bundesstraße. Innerhalb des Korridors erfolgte keine Untergliederung. Die Erschließungsstraße „Marktkauf“ geht per Verfügung nach Fertigstellung der Brückenbauwerke über die Bahnstrecke und die B 87n und deren Verkehrsfreigabe in die Baulastträgerschaft der Stadt Eilenburg über. Die Fahrbahn wurde bereits gebaut und ist in der Kartengrundlage des Vermessers dargestellt.

Die Ansiedlungen im Plangebiet werden über Grundstückszufahrten direkt an diese kommunale Erschließungsstraße angebunden. Da die konkreten Ansiedlungen noch nicht feststehen, werden die Zufahrten nicht lagekonkret festgelegt.

Da es sich nunmehr um eine untergeordnete (städtische) Straße handelt und nicht mehr um eine direkte Anbindung an die B 87 sind Begrenzungen im Sinne einer effektiven Grundstücksnutzung nicht erforderlich.

5.3.2 Fußwege/Radwege

Innerhalb des Plangebietes ist nur sehr eingeschränkt mit Fußgängerverkehr zu rechnen. Je nach den konkreten Ansiedlungen und möglichen Grundstücksteilungen kann im Bedarfsfall ein öffentlicher Durchgang über ein Wegerecht ggf. in Verbindung mit den von Marktkauf heranzuführenden Leitungen gesichert werden.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 49 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Das schließt auch Besucherparkplätze ein.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die ausgewiesenen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den realisierten östlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Schondorfer Mark“ an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.

Die DIN 18 005 gibt folgende Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Gebietseinstufung (nach BauNVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte
Mischgebiet (MI)	
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A) (gilt auch für Dauerkleingärten)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Südlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingartenanlagen. Hier wurden jeweils innerhalb der nächstgelegenen Gärten Immissionsorte (IO 1 und IO 2) gewählt. Für die Dauerkleingartenanlagen ist nur der Tagwert maßgeblich.

Die zwei Wohnhäuser am nördlichen Rand der Gartenanlage „Grüner Fink“ sind bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit wie Außenbereichsbebauung zu bewerten. Das heißt, die Orientierungswerte für Misch- bzw. Dorfgebiet sind einzuhalten.

Die Berechnung erfolgte nach TA Lärm (Prüfung im Regelfall nach 3.2 der TA-Lärm).

Die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 58 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung so dimensioniert, dass folgende um 6 dB(A) reduzierte Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Wohnbebauung (Außenbereich):

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	54 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	39 dB(A)

Kleingartenanlage:

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	49 dB(A)
--------------------------------	----------

Die in der Schallprognose vom Fachplaner auf der Grundlage der festgesetzten IFSP ermittelten Beurteilungspegel an den Immissionsorten halten die vg. reduzierten Orientierungswerte ein bzw. unterschreiten diese.

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
IP 1, Kleingartenanlage nördlich	48.3	40.3	49.0	0.0	8.00
IP 2, Kleingartenanlage südlich	49.2	41.2	49.0	0.0	8.00
IP 3, Wohnhaus in Kleingärten	37.9	29.9	54.0	39.0	8.00

Weitere Angaben sind den in Anlage 4 enthaltenen Lärmkarten zu entnehmen.

In nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass für das Baugrundstück die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Dabei wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Schallkontingente zwischen benachbarten Grundstücken zu verlagern und durch eine entsprechende Anordnung von eigenen Gebäuden eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen zu erreichen.

Insgesamt betrachtet spielt die Lärmemission des Plangebietes nach Aussage der unteren Immissionsschutzbehörde auf die betrachteten schutzwürdigen Immissionsorte nur eine untergeordnete Rolle. Die Umgebung des Plangebietes wird lärmseitig durch die Emission der Bahnlinie und der B 87 neu geprägt. Der Verkehrslärm überdeckt den Gewerbelärm maßgeblich.

Damit sind mit Umsetzung der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen für die angrenzende schutzbedürftige Nutzung zu erwarten.

5.4.2 Luft

Luftbelastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und mit der geplanten gewerblichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

5.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.5.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Das Plangebiet ist nach dem im LRA Delitzsch vorliegenden Stand nicht im sächsischen Altlastenkataster erfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/ Altlast vor.

5.5.2 Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungseinschränkungen und Hinweise

Die nach Planfeststellungsbeschluss für die B 87 n auf Dauer in Anspruch zu nehmende Fläche wurde nachrichtlich aus analogen Plänen übernommen und entsprechend ihrer künftigen Nutzung insgesamt als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Diese Fläche

schließt begleitende Grünstreifen zur Böschungsanpassung ebenso wie eine angrenzende Sickermulde ein.

Im Osten wird das Plangebiet von einer Fernwasserleitung DN 800 einschließlich Fernmeldekabel tangiert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entleerungsschacht. Als Schutzstreifen sind nach Angaben des Betreibers je 5,0 m beidseitig der Rohrleitung freizuhalten. Zum Fernmeldekabel beträgt der Abstand 2,0 m. Die Zufahrten zum Plangebiet in diesem Bereich sind mit der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH gesondert abzustimmen. Die Schutzstreifen sind in die Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltende Flächen nachrichtlich übernommen. Für die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz ist innerhalb des Flurstücks 40/3 ein Leitungsrecht eingetragen, das lagemäßig auch den südöstlichen Randbereich des Plangebietes berührt.

Die Entleerung der Fernwasserleitung im Havariefall wird unter Pkt. 6 Stadttechnische Erschließung abgehandelt.

Das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich, in dem mit einiger Wahrscheinlichkeit archäologische Kulturdenkmale (mittelalterliche Dorfwüstung, genaue Lage unbekannt) im Untergrund vorhanden sind. Daher ist frühzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zunächst eine erste Ausgrabung erforderlich. Hierbei wird mittels Bagger nach Vorgaben eines Mitarbeiters des Landesamtes für Archäologie vor Ort der Oberboden abgetragen. Der Vorhabenträger stellt den Bagger bereit und übernimmt die Kosten für den Geräteeinsatz. Dazu hat sich der Vorhabenträger mindestens 3 Wochen vor Beginn der ersten Ausgrabung mit dem Landesamt für Archäologie in Verbindung zu setzen.

Vom Ergebnis der ersten Ausgrabung ist abhängig, ob angetroffene Funde oder Befunde an den Folgetagen ausgegraben werden können, oder ob nach Abschluss einer Grabungsvereinbarung eine zweite, u.U. umfangreichere Ausgrabung notwendig ist.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Ein größerer zeitlicher Vorlauf ist erforderlich, weil nach Abschluss einer Grabungsvereinbarung für die Vorbereitung der evtl. notwendigen 2. Grabung mindestens 2 Monate und für die archäologischen Geländearbeiten u.U. weitere Wochen/ Monate beansprucht werden.

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht folgende Melde- und Sicherungspflicht:

(1) „Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um ein Kulturdenkmal handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.“

Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29. November 2001) zu beachten.

Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und –ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/ und Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt

gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen. Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

Nach Aussagen des Ordnungsamtes des Landkreises Delitzsch ist das Plangebiet nicht als munitionsverseuchter Geländeteil bekannt. Munitionssucharbeiten sind daher nicht erforderlich. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) (hier Bodenaushub) soweit nicht vermeidbar zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

6 Stadttechnische Erschließung

Die nachfolgend beschriebenen Anschlusspunkte an das Ver- und Entsorgungsnetz außerhalb des Bebauungsplangebietes sind dem Übersichtsplan (Anlage 5 zur Begründung) zu entnehmen. Dem Plan wurde ein Auszug aus der digitalen Stadtkarte der Stadt Eilenburg zugrunde gelegt.

Bei der Erschließung des Plangebietes ist zu beachten, dass die Zuleitungen zunächst über das private Grundstück 40/9 geführt werden müssen bzw. zunächst an das private Netz von Marktkauf angebunden wird, bevor eine Anbindung an das öffentliche Netz erfolgt.

Die Leitungsführungen bis zum öffentlichen Netz sind über die Vereinigungsbaukast für das Grundstück 40/3 (jetzt 40/9 und 40/10) gesichert (siehe Punkt 4.1 der Begründung).

6.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Entsprechend der Vorstellungen zur Ansiedlung von gewerblichen Dienstleistungsbetrieben wird zunächst von einem durchschnittlichen Bedarf von 0,5 l/s x ha ausgegangen. Damit würde sich im Plangebiet ein Bedarf von ca. 0,45 l/s ergeben.

Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Leitungsnetz aufzubauen.

Da die ursprünglich im Entwurf vorgesehene Anbindung an die Fernwasserleitung aufgrund deren zeitweiliger Außerbetriebnahme nicht mehr möglich ist, soll nun, wie ursprünglich für den Gesamtstandort vorgesehen, über das Trinkwassernetz von Marktkauf an das

öffentliche Netz angebunden werden. In Abstimmung mit Marktkauf steht dazu ein Anbindepunkt nördlich der Tankstelle mit Anschluss an eine (private) Trinkwasserleitung DN 100 zur Verfügung, die nordöstlich des Standorts in das öffentliche Netz einbindet (siehe Anlage 5 zur Begründung).

Vom Übergabeschacht aus ist eine Leitung zunächst innerhalb des Grundstücks Marktkauf (40/9) und nach Querung der Zufahrtsstraße Marktkauf südlich parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Leitung sollte im Plangebiet nach Möglichkeit im öffentlichen Straßenkorridor liegen (Bankett).

Die erforderliche Wassermenge steht zur Verfügung, da das Leitungsnetz ursprünglich bereits für den Gesamtstandort ausgelegt war.

Die Anbindung an das öffentliche Netz ist über die eingetragene Vereinigungsbaulast privatrechtlich gesichert.

Eine Trinkwasserversorgung über die südlich des Plangebietes in der Kleingartenanlage „Grüner Fink“ verlaufende DN 80 des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen wird, da hier die Querung weiterer privater Grundstücke verschiedener Eigentümer erforderlich ist, nicht angestrebt.

Löschwasser

Löschwasserversorgung

Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,7 l/s) bereitzustellen (192 m³/h bei großer Brandausbreitungsgefahr).

Die Versorgung des Standortes Marktkauf mit Löschwasser erfolgt gegenwärtig aus dem Fernwassernetz. Über diese Anbindung soll künftig auch das Plangebiet versorgt werden. Der am weitesten von dem derzeitigen Entnahmepunkt entfernte Punkt innerhalb der Baufläche des Plangebietes hat einen Abstand von 270 m. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

Darüber, welche Auswirkungen die zeitweise Außerbetriebnahme der Fernwasserleitung auf die bestehende Versorgung des Standortes Marktkauf haben wird, laufen gegenwärtig Abstimmungen zwischen der Fernwasserversorgung und Marktkauf, die noch nicht abgeschlossen sind.

Alternativ ist am Standort eine Löschwasserversorgung über Brunnen möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es technisch sehr schwierig ist, die geforderte Menge über zwei Stunden zu sichern. Eine weitere Möglichkeiten wäre die Anordnung unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 bzw. ein Löschwasserteich (DIN 14210) - auch hier wieder im Hinblick auf den Gesamtstandort.

Die konkreten Modalitäten zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Objektplanung festzulegen.

In der Anlage 5 zur Begründung ist der Anbindepunkt (Löschwasserversorgung Marktkauf aus dem Fernwassernetz) dargestellt.

Weitere vertragliche Regelungen sind seitens des Investors zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Es wird auf die grundsätzliche Zustimmung von Marktkauf und dem Grundstückseigentümer zum Vorentwurf verwiesen, denen mit der Beteiligung zum Entwurf nichts hinzugefügt wurde. Mit der Vereinigungsbaulast sind alle weiteren Belange abgesichert. Verträge mit den Versorgern wird es erst mit der konkreten Planung am Standort geben. Das in dem Protokoll vom 15. März 2005 zur Trinkwasserversorgung auf weitere vertragliche Regelungen hingewiesen wurde, lag daran, dass zu diesem Zeitpunkt die Eintragung der Vereinigungsbaulast noch nicht bekannt war.

6.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Schmutzwassernetz aufzubauen.

Als Anbindepunkt für das Leitungsnetz kann nach Abstimmung mit Marktkauf entweder ein Schacht unmittelbar im Bereich der Zufahrtsstraße (derzeit abgedeckt, in der Anlage 5 als alternativer Anbindepunkt dargestellt) oder östlich der Zufahrtsstraße und nordöstlich der Tankstelle genutzt werden. Da das innerbetriebliche Netz für den Gesamtstandort ausgelegt ist, kann es gemäß der vorliegenden Planungsunterlagen zur Außenentwässerung (letzte Änderung mit Bau der Tankstelle vom 06. Dezember 1999) die im Plangebiet anfallenden Mengen aufnehmen. Von dem vg. Schacht wurde eine Schmutzwasserleitung DN 200 verlegt. Auch im weiterführenden System ist ausreichend Stauraum vorhanden. Durch das Zwischenschalten einer Rückhaltung und entsprechender Pumpen wird die ins öffentliche Netz abzugebende Gesamtmenge von 5 l/s nicht überschritten. Detaillierte Regelungen sind über entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Die grundsätzliche Zustimmung des Grundstückseigentümers und Nutzers liegen mit Stellungnahme vom 10. September 2004 und vom 24. September 2004 vor.

Die Anbindung an das öffentliche Netz ist über die eingetragene Vereinigungsbaulast rechtlich gesichert.

Nach der Richtlinie für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (Arbeitsblatt A 118) wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Spitzenabflusswert von Schmutzwasser zwischen 0,5 l/s (s x ha) und 1,5 l/s (s x ha) angegeben. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und da noch nicht feststeht, welche Ansiedlungen im Plangebiet erfolgen, wird zunächst von dem höchsten Wert und damit von einer abzuleitenden Schmutzwassermenge von 1,5 l/s ausgegangen.

Technologisch verschmutztes Abwasser muss am Anfallort behandelt werden, ehe es in das Schmutzwassernetz eingeleitet werden darf. Hierbei sind die Regelungen gemäß Satzung des AZV „Mittlere Mulde“ und des § 64 SächsWG zu beachten. Einzelheiten dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Objektplanung zu regeln.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des Regenwassers hat nach den Anforderungen des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Regenwasser sollte grundsätzlich nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke großflächig und über gewachsenen Boden versickert werden.

Innerhalb des Plangebietes sind analog Marktkauf Sickeranlagen (Rigolen, Mulden oder Sickerschächte) vorgesehen, so dass das Regenwasser nicht belasteter Flächen auf den Grundstücken verbleibt. Zudem soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes sowie der höchste Grundwasserstand sind in den nachfolgenden Planungen standortkonkret zu prüfen und der objektkonkreten Wahl und Dimensionierung der Versickerungsanlagen durch den Entwässerungsplaner zugrunde zu legen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die innerhalb des Plangebietes nicht überbaubaren Flächen für die Einordnung der Anlagen ausreichen (siehe auch nachfolgende Erläuterungen zur Entleerung).

Das Versickern über technische Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Dabei ist die Möglichkeit der Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik und der Ausschluss von Beeinträchtigungen Dritter zu prüfen.

Die Feststellung der Behandlungsbedürftigkeit des Regenwasserabflusses hat nach Maßgabe der Regelwerke ATV-M 153 bzw. ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.

Parallel zur Erschließungsstraße Marktkauf ist gemäß Planfeststellungsbeschluss eine Mulde vorgesehen, in der das Regenwasser der Verkehrsfläche versickern bzw. verdunsten kann. Wird diese durch Grundstückszufahrten in ihrer Funktion behindert, ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

Entleerung Fernwasserleitung

Das Gelände des Bauungsplans Nr. 26 „Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark“ der Stadt Eilenburg ist zur Zeit für die im Havariefall erforderliche Entleerung der Fernwasserleitung DN 800 der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH vorgesehen. Für den Fall der Bebauung des Grundstückes ist die mögliche Ableitung des Wassers im Falle einer erforderlichen Entleerung der Fernwasserleitung zu klären.

Nach aktuellen Aussagen der zuständigen Vertreter der Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH soll die vorhandene Fernwasserleitung im betroffenen Abschnitt aus betrieblichen Gründen 2005 zeitweise außer Betrieb genommen werden. Die Leitung bleibt erhalten und die Wiederinbetriebnahme erfolgt in Abhängigkeit vom erforderlichen Bedarf.

Für die zeitweise Außerbetriebnahme ist zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Kunden der Neubau einer entsprechenden Anschlussleitung von der Absperrarmatur auf der Nordseite der B 87n und der Bahnstrecke zum Löschwasserübergabepunkt für Marktkauf erforderlich. Nach dem Bau eines neuen Löschwasseranschlusses kann die kontrollierte Entleerung über die auf dem Grundstück Schondorfer Mark 40/10 verbleibende Entleerungsstelle der Fernwasserleitung DN 800 im Bedarfsfall über einen längeren Zeitraum mit kleinen Entleerungsmengen erfolgen.

Die Entleerung im Havariefall soll über die Einleitung in die neu zu schaffenden Versickerungsanlagen im Plangebiet erfolgen. Im Bedarfsfall kann die Entleerung auch mehrere Tage verschoben werden, wenn die Versickerungsanlagen zum Beispiel wegen Regenwetters nicht in der Lage sind, zusätzlich anfallendes „Entleerungswasser“ zu versickern.

Die zu entsorgende Wassermenge ergibt sich aus dem Leitungsverlauf bis zur nächstgelegenen Entleerung zu max. ca. 1.000 m³.

Auf dieser Basis wurde eine mögliche Versickerungsanlage im Plangebiet vordimensioniert, um anhand der zu erwartenden Versickerungsrate die Entleerungszeit für die Fernwasserleitung abzuschätzen.

Baugrunduntersuchungen mit Angaben des Durchlässigkeitsbeiwertes des anstehenden Baugrundes liegen nicht vor. Aufgrund der allgemeinen Aussagen und der bereits realisierten Versickerungsanlagen auf dem Nachbargrundstück kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Die überschlägige Vorbemessung erfolgte für zwei angenommene Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 0,00005$ m/s und $k_f = 0,00001$ m/s. In beiden Fällen handelt es sich um einen Sand mit mehr oder weniger bindigen Bestandteilen.

Die für die Vorbemessung der Versickerungsanlage verwendeten Regenspenden wurden für die Ortslage von Eilenburg aus dem KOSTRA –Atlas des Deutschen Wetterdienstes entnommen. Die Vorbemessung wurde entsprechend den Empfehlungen des Arbeitsblattes ATV- DVWK-A 138 für eine Regenhäufigkeit von 0,2 (5jährige Wiederkehr) durchgeführt.

Die Größe der Baufläche im Plangebiet beträgt 0,91 ha. Daraus ergibt sich bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 eine maximal befestigte Fläche von ca. 0,637 ha, die

der Vorbemessung zu Grunde gelegt wurde.

In Anlehnung an die bereits hergestellten Versickerungsanlagen auf dem Nachbargrundstück wurde angenommen, dass auf dem Grundstück 40/10 eine aus Rohrrigolen bestehende Versickerungsanlage mit den Querschnittsabmessungen $B = 1,0 \text{ m}$ und $H = 1,0 \text{ m}$ mit einem Versickerungsrohr von 300 mm Durchmesser errichtet wird.

Die Berechnungen wurde mit dem Rechenprogramm ATV-A138.XLS des Institutes für technisch wissenschaftliche Hydrologie GmbH Hannover durchgeführt. Die Vorbemessung der Versickerungsanlagen ergibt bei den gewählten Abmessungen eine erforderliche Rigolenlänge von ca. 310 m ($k_f = 0,00005 \text{ m/s}$) bzw. ca. 480 m ($k_f = 0,00001 \text{ m/s}$).

Die Entleerungszeit für die Fernwasserleitung würde unter den vg. Annahmen zwischen 11 Stunden (bei einer Versickerungsfläche von $994,4 \text{ m}^2$ und einer Versickerungsrate von $0,052 \text{ m}^3/\text{s}$) und 36 Stunden (bei einer Versickerungsfläche von $1.538,4 \text{ m}^2$ und einer Versickerungsrate von $0,0077 \text{ m}^3/\text{s}$) liegen.

Die konkrete Leistungsfähigkeit der für die Entleerung nutzbaren Versickerungsanlagen muss mit der Fernwasserversorgung Elbaue Ostharz GmbH abgestimmt werden, damit die Anlagen im Fall der Leitungsentleerung nicht überlastet werden. Für die Nutzung der Versickerungsanlagen für die Entleerung sind vertragliche Regelung zwischen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz und dem Investor in Bearbeitung.

6.3 Energieversorgung

Elektroenergieversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom soll an den bestehenden Trafo der Stadtwerke angeschlossen werden, der sich nördlich des Parkplatzes im Grünstreifen befindet. Dazu ist eine Durchörterung der Zufahrt Marktkauf erforderlich, wobei noch einmal zu prüfen wäre, ob im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht bereits Leerrohre verlegt wurden. Von der Nordostecke des Grundstücks ist dann eine Erschließung der Baufläche möglich.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht vorhanden und auch mittelfristig nicht geplant.

6.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich bisher keine Anlagen der Dt. Telekom AG. Zur Versorgung ist daher die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Geeignete Trassen mit einer Leitungszone von ca. $0,1 \text{ m}$ Breite sind vorzusehen. Für Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

6.5 Abfallentsorgung

Entsprechend § 13 KrW-/AbfG sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen.

Die Stadt Eilenburg ist als öffentlich–rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtig anfallenden Abfälle zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Während der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er planungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages (siehe Anlage 2) wurde auf der Grundlage einer Bestandsbewertung der Zustand von Natur und Landschaft nach Umsetzung der Planung beurteilt und diesem gegenübergestellt.

Basis für eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan, da somit für die Bauflächen bereits Baurecht besteht. Hinsichtlich der nachrichtlich übernommenen Straße ist festzustellen, dass im Rahmen der Planfeststellung der Eingriff bereits abschließend beurteilt worden ist.

Insofern war für die gewerbliche Baufläche abzuschätzen, ob mit der Neuausweisung eine weitere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben ist. Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan war die GRZ mit 0,7 festgesetzt, ohne Ausschluss der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Auch im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,7 festgesetzt. Somit erhöht sich die zulässige Versiegelung innerhalb der Baufläche nicht. Das bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot wird in den Bebauungsplan übernommen und auf nicht zu bebauende Flächen ausgedehnt.

Als Ergebnis der Betrachtungen kann festgehalten werden, dass mit der Planrealisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein werden, diese jedoch nicht über das jetzt zulässige Maß hinausgehen.

Damit ist davon auszugehen, dass die Kompensationsverpflichtung in dem zu beachtenden, durch § 18 BNatSchG gesteckten Rahmen erfüllt ist.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst ca. 1,27 ha.

Gewerbegebiet **0,91 ha**

davon mit Pflanzgebot *0,15 ha*

Straßenverkehrsfläche (einschließlich Randbereiche)

nachrichtlich übernommen aus Planfeststellung **0,36 ha**

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Nach Realisierung des planfestgestellten Abschnitts der B 87 n erfolgt im Auftrag des Vorhabenträgers (Straßenbauamt Leipzig) eine endgültige Vermessung und Grundstücksteilung.

Durch die mit Baulastblatt Nr. 10.01./125.1 eingetragene Vereinigungsbaulast für das Flurstück 40/3, aus dem die Flurstücke 40/9 und 40/10 entstanden sind, ist die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Netz rechtlich gesichert.

Je nach konkreter Nutzung des Plangebietes sind ggf. weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Sie bedürfen weiterer vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

9.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Kommune werden die entstehenden Kosten für die städtebauliche Planung vollständig abgedeckt.

Die Kosten für die Erschließung trägt ebenfalls der Investor.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich mit der Änderung der rechtskräftigen Planung nicht.

Geht man vom derzeitigen Bestand aus, werden keine ökologisch wertvollen Bereiche berührt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschafts- und Ortsbild sind bereits anthropogen überprägt, so dass diesbezüglich nicht von darüber hinausgehenden wesentlichen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Kommune

Der Gesamtstandort „Marktkauf“ erfährt durch die mit Umsetzung der Planung möglichen Vorhaben eine städtebauliche Abrundung. Da es sich bei der Planung nicht um eine Neuaufstellung handelt, sondern um die Anpassung eines rechtskräftigen Planes an geänderte Nutzungsansprüche, werden auch keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Mit dem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 für den südlichen Teil des VEP „Einkaufszentrum Schondorfer Mark“ aufgehobenen Baurecht werden die Flächen im Gegenteil noch reduziert.

Die Erschließung für den Gesamtstandort ist bereits realisiert.

Die zum Einzelhandel getroffene Einschränkung verhindert zudem negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt.

Negative städtebauliche Impulse für das Stadtgebiet sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen wegen der geringen Größe und Wirksamkeit untergeordnet sind.

10.3 Ortsbild

Durch die bereits vorhandene Überprägung des Standortes, die geplante Eingrünung sowie die Begrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine offene Bauweise sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Durch die Nutzung einer zur Zeit brach liegenden Fläche wird der östliche Ortseingang der Stadt Eilenburg im Bereich der B 87n und damit der überregionalen Verbindungsachse aufgewertet.

10.4 Verkehr

Durch die Schaffung von Baurecht für weitere Ansiedlungen im Plangebiet kann mehr Verkehr erzeugt werden. Dieser wird jedoch nicht über dem Verkehrsaufkommen liegen, das für den Standort bei Errichtung eines Möbelhauses und der zusätzlichen Einordnung gewerblicher Flächen ursprünglich angefallen wäre.

Da die Erschließungsstraße des Plangebietes in unmittelbarer Nähe in das überregionale Straßennetz einbindet, sind keinerlei negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Die östlich an den Standort angrenzende Siedlung Sprotta wird weder von dem Liefer- noch von dem Kundenverkehr unmittelbar berührt.

10.5 Belange der Bevölkerung

Durch die zur Einschränkung der Schallemissionen getroffene Festsetzung wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung bei der Wohn- und Kleingartennutzung Rechnung getragen. Bei einer eingeschränkten gewerblichen Ansiedlung im Plangebiet wird es zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation kommen.

10.6 Wirtschaft

Durch die Ansiedlung von (dienstleistendem) Gewerbe können Arbeitsplätze geschaffen werden. Zudem wird die Attraktivität des Gesamtstandorts erhöht.