

Bebauungsplan Nr. 2-11/92 -
Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“
Zweckverband „Am Schanzberg“ Eilenburg/Kospa- Pressen/

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Begründung

- gemäß § 9 Abs. 8 BauGB -

zum
Bebauungsplan Nr. 2-11/92
Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993
und der 1. Änderung vom September 1996

Bearbeitet
Dezember 1996

Dr. KUHN- Industrienanlagen
Und Wassertechnik
Planungsgesellschaft mbH
Brandvorwerkstraße 70
04275 Leipzig

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

1. Inhaltsverzeichnis

Deckblatt Begründung

1 Blatt

	<u>Seite</u>	
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Vorbemerkung	5
3	Grundlagen der Planung	6
3.1	Rechtsgrundlagen, Standortbezogene Unterlagen	6
3.2	Regionalstruktur, Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
3.2.1	Regionalstruktur	7
3.2.2	Boden- und Grundwasserverhältnisse	9
3.3	Zweck und Ziel der Planung, räumlicher Geltungsbereich	10
3.3.1	Ziel und Zweck der Planung	10
3.3.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
3.4	Raumordnerische und landesplanerische Einordnung	12
4	Auswirkung der Planung	13
4.1	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	13
4.2	Ökologische Auswirkungen	16
4.2.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	16
4.2.2.	Belastungen infolge Immissionen und deren Einschränkungen	16
4.2.2.1	Baugebietsgliederung, Schutzabstände zur vorhandenen Wohnbebauung	18
4.2.2.2	Schadstoffimmissionsbelästigungen	19
4.2.2.3	Lärmimmissionsbelästigungen aus den Baufeldern 1 bis 4	19
4.2.2.4	Verkehrslärmelastung durch die S 4	22
4.2.2.5	Heizmedien	22
4.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
4.2.3.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan für den Bau der S 4	23
4.2.3.2	Landschaftspflegerischer Begleitplan für das Baufeld GI/1	24
4.2.3.3	Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Baufelder 2 bis 4	24
4.2.3.4	Verwirklichung der landschaftspflegerischen Begleitpläne	25
5	Maßgebliche Gründe für die Abwägung	25
5.1	Ablauf des Bebauungsplanverfahrens	25
5.2	Abwägungsbeschlüsse der Zweckverbandsversammlung am 19.11.1993 zu den Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange	26
5.2.1	Stellungnahme des Landratsamtes Eilenburg von 10.6.1993 und 21.7.1993	26
5.2.2	Stellungnahme Straßenbauamt Torgau vom 30.6.1993 und 15.7.1993	28
5.2.3	Staatliches Amt für ländliche Neuordnung vom 25.5.1993	28
5.2.4	Stellungnahme BUND- Kreisgruppe Torgau vom 29.6.1993	29

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

5.2.5	Stellungnahme Naturschutzbund Sachsen von 26.6.1993 in Verbindung mit der Erörterung zu den landschaftspflegerischen Begleitplan am 29.10.1993	29
5.3	Abwägungsbeschlüsse der Zweckverbandsversammlung am 19.11.1993 zu Bedenken und Anregungen von Bürgern, öffentlichen Einrichtungen, Verbänden, Vereinen	30
5.4	Ergebnis der Abwägung der Zweckverbandsversammlung am 30.12.1996 zum Entwurf der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan 2-11/92	30
5.4.1	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 09.12.963	30
5.4.2	Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig von 09.12.1996 und 23.12.1996	32
5.4.3	Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V. Leipzig vom 14.11.1996	32
6	Erschließung	33
6.1	Verkehrstechnische Erschließung	33
6.1.1	Äußere Verkehrserschließung	33
6.1.1.1	Ausbau Kospaer Landstraße S 4	34
6.1.2	Innere Verkehrserschließung	34
6.1.2.1	Anschlussgleisanlage Baufelder 1 und 2	34
6.1.2.2	Ehemalige strategische Gleisanlage	34
6.1.2.3	Planstraßennetz	34
6.2	Regen- und Schmutzwasser	36
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	37
6.4	Erdgasversorgung	37
6.5	Elektroenergieversorgung	38
6.6	Nachrichtentechnische Versorgung	38
6.7	Vorhandene Leitungen	38
7	Begründung der Festsetzung	39
7.1	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	39
7.1.1	GE-Gebiet nach § 6 BauNVO	39
7.1.2	GI-Gebiet nach § 9 BauNVO	40
7.2	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	40
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	41
7.4	Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	42
7.5	Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nach Flächen für Abwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	42
7.6	Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	43
7.7	Flächen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	44
7.8	Flächen für den Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	45
7.9	Grünflächengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	46
7.9.1	Maßnahmen auf den Baufeldern der Investoren und den Versorgungsflächen	46
7.9.2	Maßnahmen auf den Flächen des Zweckverbandes „Am Schanzberg“	46
7.9.3	Maßnahmen an der S 4	47
7.9.4	Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen	48

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

7.10	Fläche für eine Stützmauer der Anschlussgleisanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	48
7.11	Fläche des Archäologischen Kulturdenkmals nach § 9 Abs. 6 BauGB	48
7.12	Flächen für den Straßen- und Anschlussbahnenverkehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	49
7.12.1	Planstraßennetz	49
7.12.2	Anschlussgleisanlage	49
7.13	Flächen für die Neutrassierung der S 4 nach § 9 Abs. 6 BauGB	49
8	Verwirklichung des Bebauungsplanes	49
8.1	Bodenordnung	49
8.2	Umsetzung des Bebauungsplanes	50
8.3	Kostenentwicklung	50
8.4	Finanzierungsplanung	53

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

2. Vorbemerkung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2- 11/92- Fassung April 1993- mit Begründung für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom

1.6.1993 bis zum 30.6.1993

öffentlich ausgelegt.

Die im Ergebnis der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde nach Abwägung durch den Zweckverband „Am Schanzberg“ in den Bebauungsplan Nr. 2-11/92- Fassung April 1993 und den Ergänzungen vom September 1993 – mit Begründung eingearbeitet.

Mit den Ergänzungen vom September 1993 wurden die Grundzüge der Planung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 2-11/92- Fassung April 1993- nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92- Fassung April 1993 und den Ergänzungen vom September 1993 – ist nach § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Im September 1996 musste der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 – 11/92 – Fassung April 1993 und Ergänzungen September 1993 – in Teilbereichen geändert werden.

Die wesentlichen Gründe der durchgeführten Änderungen:

- a) Der Investor der Baufelder GI/1 – Sachsenpapier Eilenburg – plant eine Betriebserweiterung im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 2 – 11/92 sind für das Baufeld GI/1 nur die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (Baumaßnahmen der 1. Ausbaustufe GI/1) gegenüber der festgesetzten GRZ = 0,8 für das Baufeld ausgewiesen. Damit sind für die Bebauung die zusätzlichen Flächen für geplante Erweiterung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Baufelder GI/1 für eine GRZ = 0,8 auszuweisen und festzusetzen.
- b) Die Fläche der Anschlussgleisanlage ist zu erweitern, um eine entsprechende Versorgung des Baufeldes GI/2-2 herzustellen. Gleichzeitig ist eine zusätzliche Fläche für eine Anschlussgleisbe- und -entladeanlage des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ festzusetzen.
- c) Aktualisierung des rechtsverbindlichen Planes durch geringfügig durchgeführte Plankorrekturen. Die durchgeführten Planänderungen sind im Plan, Zeichnung Nr. 4.041.231/1 007 (0) Blatt 1 und Blatt 2, deutlich kenntlich gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung vom September 1996 zum Bebauungsplanes Nr. 2 – 11/92 – Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993- für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ wurde gemäß § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB vom

28.10.1996 bis zum 29.11.1996

öffentlich ausgelegt.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die im Ergebnis der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen wurde nach Abwägung durch den Zweckverband „Am Schanzberg“ in den Bauungsplan Nr. 2 2-11/92 – Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996- mit Begründung eingearbeitet.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtsgrundlagen, Standortbezogene Unterlagen

Die Aufstellung und Planverwirklichung des Bauungsplanes Nr. 2-11/92 erfolgte nach den Rechtsvorschriften und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGB1. I, S. 466);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGB1. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Be-eitstellung von Wohnbauland von 22.4.1993 (BGB1. I, S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGB1. I 1991 S. 58);
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGB1. I, S. 630);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) vom 24.6.1992;
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17.7.1992 (SächsGVB1. Nr. 27/1992, S. 375);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassg. Der Bekanntmachung von 12.3. 87 (BGB1. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGB1. I, S. 446);
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVB1. Nr. 37/1992, S 571).

Als standortbezogene Unterlagen gelten:

- Landesplanerische Stellungnahme als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Errichtung einer Papierfabrik im Kreis Eilenburg von Juni 1992 des Regierungspräsidiums Leipzig;
- Die Immissionsprognose Stufe 2 Ausbreitungsrechnungen mit Wetterdaten Leipzig vom 17.7.1992 der HABENICHT- Ingenieurgesellschaft Leipzig;
- Lärmimmissionsbetrachtung vom 4.5.1992 der HABENICHT- Ingenieurgesellschaft Leipzig;

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- Bericht über eine orientierte Boden- und Grundwasseruntersuchung auf der Fläche des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ der Gemeinde Kospa- Pressen, Landkreis Eilenburg vom 12.10.1992 der HABENICHT- Ingenieurgesellschaft Leipzig;
- Rahmenkonzept zur Kreisentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaft vom 6.4.1992 des Kreistages Eilenburg.
- RE-Entwurf zum Ausbau der Landstraße L I 0 4 (S 4) von km 0 + 600 km 2 + 700 der Landstraße I. Ordnung Nr. 4 vom 25.6. 1992 der Straßenbauverwaltung „SBA Torgau“;
- Die historische Erkundung und Orientierte Untersuchung und Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Rieselgrabens am geplanten Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ vom 15.1.1993 der Dr. KUHN- Engineering Industrie-Anlagen und Wassertechnik GmbH Leipzig;
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Sachsenpapier Eilenburg GmbH vom Oktober 1992 der Firma Enso Gutzeit Oy (Ersteller: UGB ECO-LOG, 6650 Blieskastel-Blickweiler);
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“, Teilabschnitt Industrie- und Gewerbeflächen (ausschließlich der geplanten Standorte der Papierfabrik sowie für den Ausbau der S 4) vom 20.2.1993 des Planungsbüros b & s Engelsdorf.;
- Studie über die Geräuschemission und -immission des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ vom 6.9.1993 der ECOPLAN-AKUSTIK GmbH Taucha;
- Vorentwürfe der Flächennutzungspläne der Gemeinde Kospa -Pressen und der Stadt Eilenburg.

Für die 1. Änderung vom September 1996 wurden zusätzlich folgende, standortbezogene Unterlagen berücksichtigt:

- Studie über die Geräuschemission und -immission des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ von September 1996 der Firma TÜV ECOPLAN Akustik GmbH Eilenburg
- Grünordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Schanzberg“, Vorentwurf vom September 1996 der Firma Plan Consult Umwelt Saarbrücken
- Entwürfe der Flächennutzungspläne der Gemeinde Kospa - Pressen und der Stadt Eilenburg.

3.2 Regionalstruktur, Boden- und Grundwasserverhältnisse

3.2.1 Regionalstruktur

Der Landkreis Eilenburg ist ein Industrie -Agrarkreis, der sich gegenwärtig in einem tiefgreifendem Wandlungsprozess der Umstrukturierung befindet. Begleiterscheinung des Strukturumbruchs ist die hohe Arbeitslosenquote, die zur Schaffung entsprechender regionaler Bedingungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zwingt.

Im Netz der zentralen Orte und Achsen ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich auf der Entwicklungsachse „Oberzentrum Leipzig – Mittelzentrum Torgau“ befindet. Durch Ausbau der vorhandenen Infrastruktur und des Verkehrsnetzes sowie der Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe an den Entwicklungsachsen sind die gegenwärtigen wirtschaftlichen und sozialen Probleme abzubauen.

Bezogen auf den Standort des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ liegen dazu günstige Verhältnisse vor.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Es sind dies:

a) Überregionales Straßennetz

- in Nord-Südrichtung durch die
 - Bundesstraßen B 107 und B 2
 - Staatsstraßen S 11 und S 16.

Die Neutrassierung der B 107 befindet sich gegenwärtig bereits in Ausführung.

- in Ost-Westrichtung durch die
 - Bundesstraßen B 87, B 183 und B 183 a
 - Staatsstraßen S 4 und S 12

Der Ausbau der S4 und die Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges der S 4 bei Kospa- Pressen ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 – 1/92. Die Ortsumgehung der B 87 befindet sich im Planungsstadium.

Das Gebiet kann damit straßenverkehrstechnisch als gut erschlossen gewertet werden.

b) Die Bahnverbindung „Halle/Eilenburg“ führt direkt am Standort des Industrie und Gewerbegebietes vorbei und lässt die Herstellung von Anschlussgleisen für Investoren ohne große Aufwendungen zu. Als Umschlagplatz dient der Bahnhof Eilenburg.

c) Das ehemalige strategische Gleis der Deutschen Reichsbahn, welches von der Hauptverbindung „Halle/Eilenburg“ zur Mulde führt, kann nach Überprüfung für das Industrie- und Gewerbegebiet nicht genutzt werden und wird deshalb zurückgebaut. Die dabei freiwerdende Fläche wird innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 in die Begründungsmaßnahme mit einbezogen. Außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes wird die freiwerdende Fläche als Trasse für

- Zuführungen und Ableitungen von Prozess- und gereinigten Abwässern der Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ (GI/1),
- die Abwasserableitung des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ sowie
- weitere leitungsgebundenen Versorgungsträgern verwendet.

Damit wird ein möglichst geringfügiger Natureingriff durch die außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes notwendig werdenden Leistungsverlegungen erreicht.

d) Der Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ errichtet in Eilenburg eine kommunale Kläranlage, die kapazitätsmäßig mit für den Bedarf des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ ausgelegt ist.

e) Zum Standort des geplanten Gebietes werden eine 110-kV- Freileitung in eine Erdgashochdrucksleitung realisiert, die der überregionalen Planung der Versorgungsträger entsprechen

f) In unmittelbarer Nähe des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes liegt der Schadebach. Hier können die unverschmutzten Regenwässer des gesamten Planungsgebietes eingeleitet werden.

Nach dieser gegebenen Situation kann der Standort des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ als teilerschlossen bewertet werden. Die Aufwendungen für die vollständige Erschließung werden damit in relativ niedrigen Grenzen gehalten.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

3.2.2 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Von der Firma HABENICHT –Ingenieurgesellschaft wurde mit Datum vom 12.10.1992 ein Bericht über eine orientierte Boden- und Grundwasseruntersuchung für die Fläche des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ erstellt.

Untersuchungsergebnisse:

- a) Organoleptische (mit Sinnesorganen wahrnehmbare) Auffälligkeiten an den Boden- und Grundwasserproben wurden nicht festgestellt.
- b) Außer den erhöhten Nitrat- und Nitritgehalten der Wasserprobe 2 sowie dem Sulfatgehalt der Wasserprobe 1 liegen die Gehalte der übrigen untersuchten Stoffe generell unter den Referenzwerten der Holländischen Liste für unbelastete Böden bzw. Grenzwerte der TVO der BRD.
- c) Eine Bodenbelastung im Sinne des „Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen“ vom 12.8.1991 kann auf Grund der geologisch-hydrogeologischen Gegebenheiten sowie der Befunde der chemischen Boden- und Grundwasseruntersuchung weitgehend ausgeschlossen werden.
Im landschaftspflegerischen Begleitplan des „b & s – Planungsbüros Engelsdorf“ vom 20.2.1993 wird ausgewiesen, dass sich das Planungsgebiet „Am Schanzberg“ nicht in Bereichen von Trinkwasserschutzgebieten befindet. Diesen Sachverhalt hat die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH mit der Stellungnahme vom 12.8.1993 zum Bebauungsplan Nr. 2-11/92 auch für den künftigen Zeitraum bestätigt.

Die Rieselgräben sind als Altlastverdachtsflächen eingestuft. Im Ergebnis der von der Firma Dr. Kuhn- Engineering GmbH Leipzig durchgeführten

- d) Historischen Erkundung der Altlastverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Rieselgrabens
 - e) Orientierenden Untersuchung und Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Rieselgrabens
- wird festgestellt, dass für die Rieselgräben im Bereich der geplanten Überbauungen kein Handlungsbedarf bezüglich Altlastsanierungen besteht. Damit wurde die Forderungen des Landratsamtes Eilenburg – Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde – gemäß Schreiben von 16.10.1992 zur Nachweisführung der Rieselgräben auf Altlastkontaminationen erfüllt. Die geplanten Rieselgrabenüberbauungen durch Verkehrsflächen (Straßen, Anschlussgleisanlage) sind somit ohne Bodenaustausch infolge Kontaminationen zugelassen.

Zum Bodenschutz des abzuschiebenden Mutterbodens und des Unterbodens sind die in den landschaftspflegerischen Begleitplänen ausgewiesenen Forderungen einzuhalten. Diese Fachpläne sind durch nachrichtliche Übernahme Bestandteil des Bebauungsplanes NR. 2-11/92. Im weiteren Bearbeitungsablauf wurde das Baugrundgutachten vom 2.4.1993 der Firma „Ingenieurbüro Barthel, Kirschallee 13, 04416 Markkleeberg“ vorgelegt. Die wesentlichsten Ergebnisse dieses Gutachtens:

- a) Der Baugrund besteht aus:
 - Schicht 1: bis 0,6 m aus Mutterboden, der als Gründungsschicht und Baustoff nicht geeignet ist.
 - Schicht 2: ab 0,5 m bis 2,0 m besteht der Oberboden aus Geschiebelehm, der bedingt bis gut tragfähig ist.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Desweiteren wurde Schichtenwasser bzw. „schwebendes Grundwasser“ in unterschiedlicher Höhe angetroffen.

3.3 Zweck und Ziel der Planung, räumlicher Geltungsbereich

3.3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 gemäß § 1 Abs. 5 BauGB liegt darin begründet, einen komplexen Gewerbestandort für Industrie und Gewerbe unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrstechnischen und natürlichen Gegebenheiten „Am Schanzberg“ zu schaffen, um damit folgende Voraussetzungen herzustellen:

- a) Bereitstellung einer Fläche zur Errichtung einer Papierfabrik der Firma Sachsenpapier. Die vom Investor dieser Papierfabrik gegebene Absichtserklärung zur Fabrikerrichtung im Planungsgebiet war der auslösende Faktor zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Inzwischen wird die Papierfabrik auf Grundlage des § 33 BauGB und weiterer erteilter Genehmigungen bereits realisiert.
→ Flächenbedarf: 50,0 ha
- b) Bereitstellung von weiteren Flächen für zusätzliche Investoren, die erfahrungsgemäß von der Attraktivität des großen Investors „Sachsenpapier GmbH“ und den günstigen Gegebenheiten des Industrie- und Gewerbegebietes nachgezogen werden und damit die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen erhöhen.
Dazu bestehenden begründete Ansiedlungsabsichten von potentielle Investoren, die ihr Interesse gegenüber dem Zweckverband „Am Schanzberg“ bereits bekundet haben, Klein- und Mittelbetriebe wie
 - Handwerk der verschiedenen Gewerke,
 - Speditions- und Handelsbetriebe,
 - Produktionsstätten für Kartonagen, Papierhüllen, Fertighallen, Fenster und Türen im Planungsgebiet aufzubauen. Nach den bisherigen Erkenntnissen handelt es sich hierbei um Auslagerungen vorhandener Betriebe aus der Stadt Eilenburg.→ Flächenbedarf: 59,20 ha
- c) Mit den Flächenbereitstellungen zu Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe sollen die Voraussetzungen zur Schaffung und Bereitstellung neuer Arbeitsplätze geschaffen werden, um die vorhandenen wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen der Region Eilenburg zu verbessern. Die gegenwärtige Situation mit einer Arbeitslosenquote von 17% per 1.3.1993 für den Landkreis Eilenburg als Ergebnis des Umbruches von bestehenden in marktwirtschaftliche Strukturen zwingt dringend zur Realisierung der geplanten Ansiedlungsmaßnahmen.
- d) Weiterhin soll durch die Schaffung des Industrie- und Gewerbekomplexes der Zusammenschluss bereits vorhandener Siedlungsstrukturen im Stadtrandgebiet unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Verträglichkeiten angestrebt werden.

Die Gemeinde Kospa- Pressen und die Stadt Eilenburg beschlossen deshalb, gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 – 4 BauZVO einen vorzeitigen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Schanzberg“ auf der Grundlage der Vorentwürfe der Flächennutzungspläne aufzustellen und einen Zweckverband zu bilden.

Gemäß § 5 der Satzung des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ und nach der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig vom 15.06.94 übernimmt dieser damit

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

nach § 205 BauGB die Planungshoheit für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ anstelle der bisher zuständigen Gemeinde Kospa- Pressen und der Stadt Eilenburg.

Im September 1996 musste der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 – 11/92 – Fassung April 1993 und Ergänzungen September 1993 – in Teilbereichen geändert werden. Der wesentliche Grund der durchgeführten Änderungen ist die: Betriebserweiterung von Sachsenpapier Eilenburg und die dabei zusätzlich benötigten Ausgleichs- und Ersatzflächen.

3.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 – 11/92 des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ liegt in folgenden Grenzen:

Westliche Grenze:

Bildet die Bahnstrecke von Halle nach Eilenburg. Nördlich endet die Grenze am Abzweig des ehemaligen strategischen Reichsbahngleises und südlich am Bauende des geplanten Anbaues der Staatsstraße Nr. 4 (S 4). Diese Begrenzung liegt auf den Flurstücken der Gemarkung Kospa.

Nördliche Grenze:

Bildet die nördliche Rasensohle des Bahnkörpers des ehemaligen strategischen Anschlussgleises. Westlich endet diese an der Gleisverbindung in die Bahnstrecke Halle/Eilenburg und östlich an der Flurstücksgrenze 137/3 der Gemarkung Kospa. Diese Begrenzung liegt auf den Flurstücken der Gemarkung Kospa.

Östliche Grenze:

Liegt in einer parallelen östlichen Entfernung von ca. 1475 m zur Bahnstrecke Halle/ Eilenburg. Nach ca. 515 m Entfernung zum strategischen Anschlussgleis in südlicher Richtung bilden die Flurstücke Nr. 133/5, 117 und 82, die vorhandene Pyramidenpappelreihe sowie der geplante Bauanfang des Ausbaues der Staatsstraße Nr. 4 (S 4) die östliche Begrenzung. Diese Begrenzung liegt ab Flurstück Nr. 82 auf der Gemarkung Eilenburg.

Mit der 1. Änderung vom September 1996 zum Bebauungsplan Nr. 2-11/92 verändert sich die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Neuformulierung der östlichen Grenze:

Die neue östliche Grenze liegt in einer parallelen östlichen Entfernung von ca. 1475 m zur Bahnstrecke Halle/Eilenburg. Die Grenze verläuft in nord-/ südlicher Richtung auf den Grenzlinien zwischen den Flurstücken:

- Nr. 42/2 zu Nr. 44/ und 44/2
- Nr. 42/3 zu Nr. 44/3
- Nr. 138/ zu Nr. 44/3, 46/3, 47/1, 33/4, 177/33, 33/1, 33/2
- Nr. 114/3 zu Nr. 81/33m 33/2
- Nr. 140 zu Nr. 31
- Nr. 91 zu Nr. 94/1, 93
- Nr. 92 zu Nr. 93
- Nr. 88 zu Nr. 94/1
- Nr. 76 zu Nr. 75

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

und endet auf der Grenzlinie zwischen Flurstück Nr. 75 zu Nr. 40 (Staatsstraße S4, alte Bezeichnung: Kospaer Landstraße LI 04). Von diesem Grenzlinienschnittpunkt verläuft der Geltungsbereich parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze Nr. 40 in östlicher Richtung bis zum Bauanfang des Neuausbaues der S4.

Südliche Grenze:

Bildet die südliche Ausbaulinie des geplanten Ausbaues der Staatsstraße S 4 vom Bauanfang Bau- km 0 + 600 bei Eilenburg bis zum Bauende Bau- km 0 + 700 in Kospa.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – 11/92 umfasst damit

- das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ und
- den geplanten Ausbau der Staatsstraße S 4 zwischen Ortsausgang Eilenburg und Ortseingang Kospa – Pressen sowie den geplanten Brückenbau als Überquerung der S 4 bei Kospa – Pressen über die Gleisanlage der Bahnstrecke „Halle/Eilenburg“.

Die Einbeziehung der Straßenbaumaßnahme der Staatsstraße S 4 einschl. Brückenbau in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 erfolgte nach § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes (in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.8.1990) in beiderseitigem Einvernehmen zwischen Zweckverband „Am Schanzberg“ und Straßenbauamt Torgau, wonach Bebauungspläne nach § 9 BauGB eine Planfeststellung für Straßenbaumaßnahmen nach § 17 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes ersetzen

- die zusätzlich für die Betriebserweiterung von Sachsenpapier im Rahmen der 1. Änderung vom September 1996 benötigten Ausgleichs- und Ersatzflächen

3.4 Raumordnerische und landesplanerische Einordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Standort des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ realisiert die im „Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 20.6. 1991 (SächsGVB. S. 164)“ festgeschriebenen Bedingungen zur Raumstruktur (Pkt. 1.1., 1. Anstrich, zentralen Orten (Pkt. 4.1., Pkt. 4.2., Pkt. 4.3.) sowie Achsen (Pkt. 5.)). Dieses ist nach § 28 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) vom 24.6.1992 noch bis zum Vorliegen des Landesentwicklungsplanes verbindlich. Letzterer liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Die gesetzlich geforderten raumordnerischen Standortvoraussetzungen werden vom geplanten Bebauungsgebiet erfüllt, da er als teilerschlossen zu bewerten ist. Durch Verwirklichung der geplanten Erschließungsmaßnahmen werden die Voraussetzungen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen geschaffen, damit sich eine wachstumsbegünstigende Wirtschaftsstruktur mit Schaffung neuer Arbeitsplätze herausbilden kann. Im Netz der zentralen Orte und Achsen ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen, welches sich auf der überregionalen Achse „Oberzentrum Leipzig – Mittelzentrum Torgau“ befindet.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde der Standort des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg, welcher lagemäßig zwischen der Stadt Eilenburg und der Gemeinde Kospa/Pressen eingeordnet ist, unter Berücksichtigung raumordnerischer Erfordernisse der Region Eilenburg als der geeignete beurteilt.

Hierbei war ein wesentlicher Faktor in der Standortnähe zu einem Fließgewässer (Mulde) begründet, welches von der Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ zur Abdeckung des hohen Prozesswasserbedarfs als Produktionsgrundvoraussetzung erforderlich ist.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 2 -11/92 werden Ansiedlungsflächen für Investoren geschaffen, die ihre Absichten bzw. Interessen für den Standort „Am Schanzberg“ bereits als Neuansiedlungen und Betriebsausiedlung aus Wohngebieten bekundet haben. Die Papierfabrik der Sachsenpapier GmbH stellt dabei das erste konkrete Beispiel dar. Insgesamt werden damit günstige Voraussetzungen für die Entwicklung des Mittelzentrums Eilenburg hergestellt, die die bestehenden wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Region (Schwerpunkt: hohe Arbeitslosigkeit durch Strukturbruch) durch Herausbildung einer wachstumsbegünstigenden Wirtschaftsstruktur wesentlich verbessern sollen.

Der dabei für das Planungsgebiet notwendige Bodenentzug bisher intensiv genutzter Agrarfläche muss deshalb zugunsten der Schaffung neuer wirtschaftlicher und sozialer Bedingungen hingenommen werden.

Flächenbilanz:

Diese wird für eine etappenweise Bebauung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 2 - 11/92 sind dies:

Baustufe 1: Baufeld 1 mit GI/1
Baufeld 2 mit GI/2 - 1, GI/2 - 2, GE/2 - 4, GE/2 - 5

sowie die Erschließung der Versorgungsflächen des 110 kV-Umspannwerkes, der Erdgas-Hochdrucktrasse, der Regenwasserrückhaltebecken, der Schmutzwasserableitungen der Trinkwasserpumpstation, der Abwasserpumpstation für den Abwasserzweckverband, des dazu gehörenden Planstraßennetzes und der öffentlichen Grünflächen.

Baustufe 2: Baufeld 3 mit GI/3 - 1, GE/3 - 2, GE/3 - 3
Baufeld 4 mit GI/4 - 1, GE/4 - 2, GE/4 - 3

sowie Herstellung der restlichen Versorgungs- und Erschließungsflächen

1. Änderung zum B-Plan September 1996
Erweiterung Sachsenpapier Anlage zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die Notwendigkeit der ausgewiesenen Gesamtfläche von 114,9 ha

begründet sich mit den Ansiedlungsabsichten der Investoren, wobei für die Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ nach § 33 BauGB die erste Genehmigung zur Fabrikerrichtung gegeben wurde. Der Ansiedlungs- und Kaufvertrag zwischen Investor und Zweckverband „Am Schanzberg“ wurde am 7.1.1993 unterschrieben, der Investor hat bereits mit der Bauausführung begonnen.

Die **Erweiterung der Gesamtfläche um 19,2 auf 134,1 ha** begründet sich durch die geplante Betriebserweiterung von Sachsenpapier und der dadurch notwendigen Anlage von Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Gegenüberstellung Flächenbedarf/Flächenbereitstellung:

Investoren	Flächenbedarf (ha)	Flächenbe- reitstellung (ha)	Fehlfläche (ha)
Sachsen- papier GmbH	50,0	50,0	-
Potentielle	59,2	41,85	17,35

Damit können bei der ausgewiesenen Fläche von 114,9 ha bereits 30% (17,35 ha) der durch Interesse bekundeten Ansiedlungsabsichten der potentiellen Investoren nicht abgedeckt werden.

Die Flächenbilanz nach der 1. Änderung vom September 1996 ändert sich wie folgt:

a)	Gesamtfläche des rechtsverbindlichen B-Planes	114,9 ha
b)	Zusätzliche Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge der Erweiterungsmaßnahmen GI/1	19,2 ha
c)	Gesamtfläche Planungsgebiet gemäß der 1. Änderung vom September 1996 des B-Planes Nr. 2-11/92 :	<u>134,1 ha</u>

b) Eine Einschränkung der Gesamtfläche des Planungsgebietes würde eine Reduzierung der Flächen der Baustufe 2 bedeuten. Das ist wirtschaftlich unvertretbar, weil der Schwerpunkt der Erschließungsaufwendungen für die Baustufe 2 bereits mit in der Baustufe 1 realisiert werden muss. Mit der Erschließung der Baufelder 1 und 2 sowie Teile von Baufeld 3 wurden bereits auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB begonnen.

Die vorgegebene Geometrie des Industrie- und Gewerbegebietes lässt eine andere wirtschaftliche Flächenaufteilung nicht zu, da die Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ (GI/1) mit

- einem Flächenbedarf von 1000 m x 500m,
- den vorgegebenen Anschlusspunkten (Werkszufahrten) an das Planstraßennetz und der Anschlussgleisanlage,
- den vorgegebenen Anschlusspunkten der Versorgungs- und Entsorgungsmedien (geplante 110 kV- Freileitung, Erd-

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Gashochdruck-, Frischwasser- und Abwasserleitungen) sowie
- den natürlichen Gegebenheiten wie Pappelallee und Rieselgräben
vorgegeben und einzuhalten waren.

Damit lässt sich die Fläche der Papierfabrik (GI/1) unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Versorgungsanbindungen sowie der vorhandenen Bebauungen in Eilenburg nicht optimaler als im Bebauungsplan festgesetzt – in das geplante Gebiet lagemäßig einordnen.

c) Desweiteren wurden zur Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Flächen der

- Rieselgräben
- Strategischen Gleisanlage sowie
- Des landwirtschaftlichen Weges (nordwestlich GI/1)

mit in die Grenzen des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Flächen sind für eine Bebauung nicht zu nutzen, müssen jedoch im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes des Gesamtgebietes und zur Schaffung von Biotopwertzugewinn als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Flächeneinzug durch die Bebauung beitragen.

Insgesamt wird ein Verhältnis von

$$\frac{\text{Effektive Nutzfläche } 91,74 \text{ ha}}{\text{Gesamtfläche } 114,90 \text{ ha}} = \underline{\underline{0,80}}$$

erreicht, welches sich nach der 1. Änderung vom September 1996 wie folgt ändert:

$$\frac{\text{Effektive Nutzfläche } 107,28 \text{ ha}}{\text{Gesamtfläche } 134,10 \text{ ha}} = \underline{\underline{0,80}}$$

Nach den jetzt vorliegenden Erkenntnisstand (Sachsenpapier GmbH und Optionen potentieller Investoren) werden durch das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ folgende Arbeitsplätze geschaffen:

1. Baustufe

Baufelder 1, 2 – 1 bis 2 – 5

Fläche: 103,26 ha ca. 850 Arbeitsplätze

2. Baustufe

Baufelder 3 – 1 bis 3 – 3,
4 – 1 bis 4 – 3

Fläche: 30,84 ha ca. 700 Arbeitsplätze

Insgesamt im Endausbau

bei 114,9 ha: ca. 1550 Arbeitsplätze

Durch die 1. Änderung vom September ist eine Verlängerung der Bautätigkeit bis zum Endausbau der Industrie- und Gewerbeansiedlung von bisher 1997 auf etwa 2000 zu erwarten.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

4.2 Ökologische Auswirkungen

4.2.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ liegt auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarfläche, welche keinem ausgewiesenen Grundwassererneuerungsgebiet zugeordnet ist. Hydraulische Verbindungen zu relevanten Grundwasserleitern sind nicht bekannt. Bisher wurden im Planungsgebiet keine Grundwässer erschlossen, es sind auch keine derartigen Erschließungen für dieses Gebiet geplant. Das Planungsgebiet liegt nicht im Trinkwassereinzugsbereich.

Das gegebene Landschaftsbild ist durch einen ländlichen Charakter geprägt. Westlich grenzt es an die Gemeinde Kospa –Pressen mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung und östlich an die Siedlungsläufer der Stadt Eilenburg. Optisch werden beide vorhandenen Bebauungen durch eine Ebene, die teilweise durch Baumreihen aufgelockert ist, verbunden. Nördlich und südlich schließt das geplante Bebauungsgebiet an Agrarland an.

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) abgestufte Höhenfestsetzungen der Bebauung für das Maß der baulichen Nutzung der GI- und GE-Baufelder;
- b) Erhalt der vorhandenen Baumbepflanzungen entlang der Landstraße S 4 und an der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes;
- c) Anpflanzung von naturnahem Wald/Waldsaum im Rahmen der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan in der östl. Erweiterungsfläche
- d) Herstellung neuer Grünflächen mit Pflanzangebot auf den Flächen der GE- und GI-Baufelder, den Grünflächen der Versorgungsunternehmen und des Zweckverbandes sowie für die geplante Straßenbaumaßnahme der S 4;
- e) Erhalt der vorhandenen Rieselgräben (Altlastverdachtsflächen mit den vorhandenen Begründungen in den Bereichen, wo keine Verkehrsflächenüberbauungen erforderlich sind.

4.2.2 Belastungen infolge Immissionen und deren Einschränkungen

Die vom Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ausgehenden hauptsächlichen Immissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffe, Geruchsstoffe) können unmittelbar auf die angrenzenden Wohnbebauungen.

- a) Immissionsort I 01: Wohnbebauung Gelbchenweg,
Kospa- Pressen
 - b) Immissionsort I 02: Wohnhaus DR-Übergang L I 04,
Kospa- Pressen
 - c) Immissionsort I 03: Wohnbebauung Rödgener Landstraße,
Eilenburg
 - d) Immissionsort I 04: Wohnbebauung Kinderheim,
Eilenburg
- auswirken.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die Immissionsorte wurden im Ergebnis des Widerspruchbescheides (Aktzeichen: 64-8823.12-06-02-22.180) des RP Leipzig vom 27.03.1995 zum Genehmigungsverfahren für den Investor Sachsenpapier GmbH Eilenburg um den zusätzlichen

e) Immissionsort I 05: Wohnhaus Rödgener Landstraße 30 erweitert.

Zur Erreichung der nach § 1 Abs. 5 BauGB gestellten Anforderungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauungen (I 01 bis I 02) wurden folgende Maßnahmen für das Planungsgebiet getroffen:

f) Baugebietsgliederung mit Festsetzungen über die auf den einzelnen Baufeldern zugelassenen GI- und GE- Ansiedlungen

g) Einhaltung ausreichender Schutzabstände zwischen den Baufeldern und den vorhandenen Wohnbebauungen, wobei der Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen vom 21.3.1993 (VB 3-8804,25.1; V Nr. 2/90) verwendet wurde

h) Erarbeitung von Studien und Gutachten als Beurteilungsgrundlagen. Das sind:

- Gutachten der HABE NICHT Ingenieurgesellschaft Leipzig für das Baufeld GI/1 (Sachsenpapier GmbH):
- Lärmimmissionsbetrachtung vom 4.5. 1992
- Immissionsprognose Stufe 2 vom 17.7.1992
- Umweltverträglichkeitsstudie der Firma UGB ECO.LOG, Umweltconsulting Blickweiler, vom September 1992 zur geplanten Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ (GI/1).
- Studie über die Geräuschemissionen und –immissionen des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ vom 6.9. 1993 der ECOPLAN-AKUSTIK GmbH Taucha.

Danach sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen, die der Betrieb der geplanten industriellen und gewerblichen Anlagen für die vorhandenen Wohnbebauungen (I 01 bis I 04) bringen könnte, nicht zu erwarten.

- Zusätzliche Unterlagen zur 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan
 - ⇒ Studie über die Geräuschemissionen und – immissionen des Industrie und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ mit Planungsstand Juni 1996 der ECOPLAN-AKUSTIK GmbH Taucha
 - ⇒ Schalltechnische Untersuchung über die Geräuschemissionen und –immissionen des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ mit Planungsstand September 1996 der ECOPLAN-AKUSTIK GmbH Taucha.

Entsprechend den Ergebnissen der Studie über die Geräuschemission und –immissionen des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ von September 1996 werden die zulässigen Orientierungswerte der Schallbelastung an den Immissionsorten nicht überschritten, wenn in Teilbereichen bei der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen die in den berechneten Tabellen (S. 10 und 11 des Gutachtens und wiedergegebenen unter Punkt 4.3 dieser Begründung) ausgewiesen maximalen, flächenbezogenen, immissionswirksamen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

4.2.2.1 Baugebietsgliederung, Schutzabstände zur vorhandenen Wohnbebauung

Im Bebauungsplan vorgesehene Baugebietsgliederung:

a) **Bebauungsplan**

Zusammenfassung der Baufelder für zugelassene Industrieansiedlungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, von denen erhebliche Belastungen und Störungen im Sinne § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BImSchG ausgehen.

b) **Bebauungsgrundlage**

Zusammenfassung der Baufelder gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zur Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Für die Baufelder

GE/2 -3, im Bereich von 30 m ab Planstraße 4

GE/2 -4, im Bereich von 54 m ab Planstraße 6

GE/2 -5, im Bereich von 15 m ab Planstraße 2

sind nur Gewerbeansiedlungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zugelassen. Außerhalb der vorstehenden Einschränkungen in den Baufeldern GE/2 - 3, GE/2 - 4 und GE/2 - 5 sowie in allen anderen GE-Baufeldern sind Gewerbeansiedlungen nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Das Baufeld GI/1 „Sachsenpapier GmbH“ wird bereits bebaut, die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen liegen vor. Damit können nach den Empfehlungen des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen vom 21.3.1993 nur die Abstandsklasseneinstufungen für die auf den Baufeldern 2,3 und 4 zugelassen anzusiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebsarten vorgenommen werden, um die erforderlichen Schutzabstände zur vorhandenen Bebauung (I 01 bis I 04) zu erreichen.

Abstandsklasse der zugelassenen Betriebsart der Ansiedlungen	Erzielter Schutzabstand zwischen Baufeld und vorhandener Bebauung	Baufeld
VII	100,0 m	GI/2 -2; GE/2 -3; GE/2 -4;GE/2 -5
VI	200,0 m	GI/4 -1
V	300,0 m	GI/1 -1;GE/3 -3; GE/4 -2;GE/4 -3
IV	500,0 m	GI/3 -1;GE/3 -2

Mit der Empfehlung der Abstandsklasseneinstufung ist das von jedem Investor einzuleitende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren nicht aufgehoben.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

4.2.2.2 Schadstoffimmissionsbelästigungen

Für das Baufeld GI/1 „Sachsenpapier GmbH“ wird in den Gutachten

- a) Immissionsprognose Stufe 2 mit Wetterdaten vom 17.7.1992 der HABENICHT – Ingenieurgesellschaft
- b) Umweltverträglichkeitsstudie vom September 1992 der Firma UGB EGO-LOG

nachgewiesen, dass die durch den Betrieb der geplanten Kraftanlagen verursachten zusätzlichen Immissionen (gasförmige Luftverunreinigungen, Schwebstaub und Staubniederschlag) gering sind und das aus der Abwasserbehandlungsanlage keine unangenehmen Gerüche emittieren.

4.2.2.3 Lärmimmissionsbelästigungen aus den Baufeldern 1 bis 4

In der Begründung – Fassung April 1993 – zum Bebauungsplan Nr. 2 –11/92 wurde eine Lärmprognose nach den „vereinfachten Ermittlungsverfahren (Schätzverfahren)“ gemäß DIN 18005 für das Planungsgebiet gegeben. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung kamen vom Landratsamt Eilenburg und vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig Einsprüche zu den getroffenen Begründungsaussagen:

Es wurde deshalb die Studie vom 6.9.1993 der ECOPLAN-AKUSTIK GmbH Taucha für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet nach „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“ erarbeitet, die aussagefähigere Aussagen gegenüber dem Schätzverfahren enthält.

Die DIN 18005 ist zur Schallimmissionsberechnung für die städtebauliche Planung anzuwenden. Die Ansiedlungsinvestoren auf den einzelnen Baufeldern haben bei den Antragsverfahren zur Genehmigung ihrer Anlagen die Vorschriften des Immissionsschutzrechte (TA Lärm) anzuwenden. Hierbei haben sie die zulässigen Immissionsanteile, die für ihr Baufeld festgelegt sind, einzuhalten und im Antragsverfahren nachzuweisen.

In Zuge der 1. Änderung vom September 1996 wurde das Problem Immissionsschutz durch die maßgebende Betriebserweiterung Sachsen Papier neu untersucht.

- a) Die bauordnungsrechtliche Einstufung der im Nachbarschaftsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ liegenden Wohnbebauungen entsprechend der Entscheidungen des Landratsamtes Delitzsch und der Stadt Eilenburg in die zulässigen Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, ergibt für die Immissionsstandorte IO 3 – 5 folgende Bewertung:

IO 3 Wohnbebauung Rödgener Landstraße Nr. 28a, als Splittersiedlung im Außenbereich

IO 4 Wohnbebauung Kinderheim (Ernst Schneller Heim), als Mischgebiet

IO 5 Wohnbebauung Rödgener Landstraße Nr. 30, als Splittersiedlung im Außenbereich.

Diese Darstellung entspricht für die Standorte I 03 und I 05 der tatsächlichen Nutzung. Die noch vorhandene Belegung des Kinderheimes am Standort I 04 wäre auch künftig in einem Mischgebiet möglich. Damit erfolgt unter Bezugnahme auf DIN 18 005 Teil 1, Beiblatt 1, die Einstufung der Nachbarschaftsbereiche des Industrie- und Gewerbe-

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

gebietes „Am Schanzberg“ nach folgenden zulässigen schalltechnischen Orientierungswerten:

Immissionsort	Einstufung	zulässige Orientierungswerte der Schallbelastung in dB (A)	
		tags	nachts
IO 1 Wohnbebauung Gelbchen Weg Nr. 3 Kospa- Pressen	Dorfgebiet (MD)	60	45
IO 2 Wohnhaus Kospaer Landstraße Nr. 2 Kospa- Pressen	Dorfgebiet (MD)	60	45
IO 3 Wohnbebauung Rödgener Landstraße Nr. 28a Eilenburg	Splittersiedlung im Außenbereich, Orientierungswerte analog Mischgebiet (MI)	60	45
IO 4 Wohnbebauung Kinderheim (Schneller Heim) Eilenburg	geplantes Mischgebiet (MI)	60	45
IO 5 Wohnbebauung Rödgener Landstraße Nr. 30 Eilenburg	Splittersiedlung im Außenbereich, Orientierungswerte analog Mischgebiet (MI)	60	45

Zur Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte der Schallbelastung an den vorhandenen Wohnbauungen der Immissionsorte IO 1 bis IO 5 sind auf den einzelnen Baufelder des Industrie- und Gewerbegebietes die nachstehend aufgestellten Emissionsanteile (Lärmkontingente) einzuhalten:

Baufeld	zulässige Immissionsanteile in dB (Tag)					Emission dB/m ²
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	
GI 1	44,4	44,7	48,9	44,2	45,0	65,0
GI 2 - 1	36,8	36,6	24,1	22,5	22,1	65,0
GI 2 - 2	41,2	42,4	31,4	30,6	29,9	65,0
GE 2 - 3/1	42,0	42,5	24,5	23,3	22,7	65,0
GE 2 - 3/2	42,8	46,1	21,1	20,0	19,4	65,0
GE 2 - 4	40,7	45,1	25,1	24,5	23,7	65,0

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

GE 2 – 5	37,7	40,9	26,4	26,5	25,5	65,0
GI 3 – 1	36,7	37,6	37,9	41,4	39,1	65,0
GE 3 – 2	32,7	34,0	31,0	34,5	32,2	65,0
GE 3 – 3	33,4	35,1	27,8	29,0	27,6	65,0
GI 4 – 1	26,6	27,3	32,3	37,9	34,9	65,0
GE 4 – 2	24,9	25,6	29,9	37,7	33,4	65,0
GE 4 – 3	26,4	27,4	28,7	35,4	31,6	65,0

Summe	50,3	52,2	49,6	47,9	47,1	
-------	------	------	------	------	------	--

Baufeld	zulässige Immissionsanteile in dB (Nacht)					Emissionen dB/m ²
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	

GI 1	42,0	42,0	45,0	43,0	43,0	59,0
GI 2 – 1	31,8	31,6	19,1	17,5	17,1	60,0
GI 2 – 2	36,2	37,4	26,4	25,6	24,9	60,0
GE 2 – 3/1	22,0	22,5	10,0	10,0	10,0	45,0
GE 2 – 3/2	22,8	26,1	10,0	10,0	10,0	45,0
GE 2 – 4	33,7	38,1	18,1	17,5	16,7	58,0
GE 2 – 5	17,7	20,9	10,0	10,0	10,0	45,0
GI 3 – 1	31,7	32,6	32,2	36,4	34,1	60,0
GE 3 – 2	27,7	29,0	26,0	29,5	27,2	60,0
GE 3 – 3	28,4	30,1	22,8	24,0	22,6	60,0
GI 4 – 1	17,6	18,3	23,3	28,9	25,9	56,0
GE 4 – 2	15,9	16,6	20,9	28,7	24,4	56,0
GE 4 – 3	21,4	22,4	23,7	30,4	26,6	60,0

Summe	44,4	45,3	45,4	44,6	43,9	
-------	------	------	------	------	------	--

Die vorstehend aufgeführten zulässigen Lärmteile der einzelnen Baufelder gegenüber den vorhandenen Bebauungen I 01 bis 05 ist das Ergebnis des Gutachtens der Firma TÜV ECOPLAN Akustik vom September 1996. Es berücksichtigt die mit der geplanten Betriebs-erweiterung des Baufeldes GI/1 (Sachsenpapier GmbH) auftretenden höheren Lärmanteile, die zu einer Reduzierung der zulässigen Lärmanteile der übrigen Baufelder des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ führten. Eine Korrektur der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (GI-Baufelder, GE-Baufelder) im B-Plan Nr. 2-11/92 resultiert daraus nicht.

Für jede Ansiedlung (Bauantrag) auf dem Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, in dem die Einhaltung der angegebenen Immissionsanteile nachgewiesen werden.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

4.2.2.4 Verkehrslärmbelästigung durch die S 4

Für den Ausbau der S 4 mit neuem Brückenwerk liegt die schalltechnische Untersuchung des Straßenplaners vom 17.12.1992 als Gutachten vor.

Die von der S 4 ausgehende Verkehrslärmbelästigung auf die angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauungen

- IO 2: Wohnhaus DR- Übergang Kospa – Pressen,
- Kleingartenanlage Kospa – Pressen, die südlich im Dorfgebiet an die S 4 angrenzt,
- geplantes Industrie- und Gewerbegebiet

wird in zulässigen Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV im Gutachten gegenübergestellt.

Ergebnis:

Immissionsort	Verkehrslärmprognose (Beurteilungspegel) am Immissionsort		zulässiger Immissionsgrenz- wert am Immissionsort	
	dB (A)		dB (A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 2: Wohnhaus Bahnübergang Kospa-Pressen	61,0	61,0	64,0	54,0
Kleingartenanlage Kospa-Pressen	64,0	-	59,0	-
GI/GE „Am Schanzberg“	69,0	59,0	69,0	59,0

Bewertung:

Das Wohnhaus am Bahnübergang Kospa- Pressen wird durch die auf dem Brückenbauwerk höher liegenden Fahrbahnen um einen Wert von 6,9 dB (A) = 7,0 dB (A) abgeschirmt, d. h. die Lärmbelastung beträgt tags 54 dB (A) und nachts 54 dB (A).
Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Kleingartenanlage Kospa- Pressen muss durch Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) gegen den Verkehrslärm geschützt werden. Im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 ist deshalb die Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand im südlichen Bereich der S 4 festgesetzt.

Zwischen der geplanten Neutrassierung der S 4 und den Bebauungen des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

4.2.2.5 Heizmedien

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Weitere Ausnahmeregelungen, insbesondere zur Erfüllung der TA Siedlungsabfall – in der Fassung vom 1.6.1993 – sind zulässig (Mineralisierung von in GI-Baufeldern anfallenden Reststoffen auf thermischen Wege). Die an derartige Anlagen zu stellenden Anforderungen regelt das BImSchG in Verbindung mit der 17. BImSchV.

Die im Bebauungsgebiet anfallende industrielle Abwärme (Überschusswärme) ist entsprechend der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zur Raumwärmenutzung zu verwenden. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Ansiedlungen trifft diese Maßnahme auf das Industriekraftwerk der Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ zu. Gemäß Schreiben vom 19.11.1992 hat Sachsenpapier GmbH die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, Möglichkeiten der Abwärmenutzung zu suchen.

Der von der Raumordnung gemäß Pkt. 7 der landesplanerischen Stellungnahme von Juni 1992 gegebenen Empfehlungen zum Brennstoffeinsatz und Abwärmenutzung wurde damit gefolgt.

4.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Obwohl die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellt, betrifft es einen ökologisch wenig sensiblen Raum, jedoch ein potentiell Gebiet für Landschaft und Natur.

Den durch den Eingriff vorgenommenen Flächenversiegelungen wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes gemäß § 8 a Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 3 SächsNatSchG entgegengewirkt.

Grundlagen dafür bilden die landschaftspflegerischen Begleitpläne:

- vom 31.1.1993 für den Ausbau der S 4,
- vom Oktober 1992 für das 50 ha Baufeld 1 (GI/1),
- vom 20.2.1993 für die 65 ha Flächen der Baufelder 2 bis 4, der Versorgungsanlagen, der Verkehrserschließung sowie der Flächen des Zweckverbandes

die als Fachpläne nach § 7 SächsNatSchG nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 2-11/92 übernommen wurden. Die Fachpläne enthalten auch die Festlegungen zu Gewinnung, Erhaltung und Verwertung des abzuschiebenden Mutterbodens und der weiteren anfallenden Erdmassen.

Für die 1. Änderung vom September 1996 liegt der

- Entwurf des Gründungsplanes vom Oktober 1996 zur B-Planänderung vor.

4.2.3.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan für den Ausbau der S 4

Im landschaftspflegerischen Begleitplan vom 31.1.1993 wird folgende Bilanz ausgewiesen:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - Flächenverlust durch den Eingriff | 15.643 m ² |
| - Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen | 18.293 m ² |

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Durch Straßenbaum-Neupflanzungen an der neutrassierten Straße, Rückbau der vorhandenen Straßenfahrbahn und Böschungsbepflanzung des Brückendamms wird diese Bilanz erreicht.

4.2.3.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan für das Baufeld GI/1

Der landschaftspflegerische Begleitplan vom Oktober 1992 weist als Bilanz aus:

- Flächenverlust durch den Eingriff
auf dem 50 ha-Baufeld GI/1 94,65 Biotop-Werteinheiten
- Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen 113,47 Biotop-Werteinheiten

Dieser Ausgleich berücksichtigt die Maßnahmen der 1. Ausbaustufe auf dem Baufeld GI/1 bei einer Bebauung mit GRZ = 0,4 und die Maßnahmen auf der Rohrleitungstrasse zur Einleitungsstelle in die Mulde (verlegt auf Trasse des ehemaligen strategischen Gleises):

Der Entwurf des Grünordnungsplans vom September 1996 liegt zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 2-11/92 vor. Er weist die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenversiegelungen aus:

- a) des Baufeldes GI/1 für eine GRZ = 0,8
(bisher waren nur die Maßnahmen für die 1. Ausbaustufe mit GRZ = 0,4 ausgewiesen)
- b) der Parkfläche für den ruhenden Verkehr
(zwischen Planstraße 2 und GI/1 sowie der zusätzlichen Planstraße 8. 1)

Ausgewiesene Bilanz gemäß Grünordnungsplan (Entwurf):

- Flächenverlust Baufeld GI/1
von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,8 - 126 Biotop-Werteinheiten
- Flächenverlust für Parkfläche und Planstraße 8.1: - 6 Biotop-Werteinheiten
- Summe Flächenverlust: - 132 Biotop-Werteinheiten

Im Grünordnungsplan wird die Anpflanzung eines naturnahen Waldbestandes mit einer Fläche von 19,2 ha nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme empfohlen, was einen Wertzuwachs von 134,4 Biotop- Werteinheiten bedeutet. Somit ist der ökologische Funktionsverlust der neu überbauten Flächen ausgeglichen

4.2.3.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Baufelder 2 bis 4

Der landschaftspflegerische Begleitplan vom 20.2.1993 beinhaltet die Maßnahmen für das restliche 65 ha-Gebiet. Dazu zählen die Flächen der Baufelder 2 bis 4, die Flächen der Versorgungsunternehmen sowie alle Flächen des Zweckverbandes im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Ausgewiesen werden für eine Bebauung der Baufelder 2 bis 4 mit GRZ = 0,8 folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes	131.575 m ²
- Aufgewertete Flächen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes durch Renaturierung Schadebach und Biotop-Vernetzung	222.000 m ²
<hr/> Summe der aufgewertete Flächen:	<u>353.575 m²</u>

Der beanspruchten Fläche von 65,0 ha stehen somit aufgewertete Flächen von 35,36 ha gegenüber. Das entspricht einem Verhältnis von 1: 1,84 und wird als ausreichend bewertet.

4.2.3.4. Verwirklichung der landschaftspflegerischen Begleitpläne

Der landschaftspflegerische Begleitplan vom 31.1.1993 für den Ausbau der S 4 wird mit der Straßenbaumaßnahme des Straßenbaulasträgers, dem Straßenbauamt Torgau, realisiert.

Hierbei ist der Abwägungsbeschluss vom 19.11.1993 der Zweckverbandsversammlung zur Neuanpflanzung von 216 St. Straßenbäumen und Böschungsanpflanzungen im Bereich des Brückendamms zu verwirklichen.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vom 20.2.1993 ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von

- 13,16 ha innerhalb des Planungsgebietes
- 22,20 ha außerhalb des Planungsgebietes

sind durch Satzung hinsichtlich Verwirklichung und Kostenerstattung zu regeln. Nach dem Kenntnisstand 1993 beträgt der geschätzte Aufwand 2.266,35 TDM für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5. Maßgebliche Gründe für die Abwägung

5.1 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinden Eilenburg und Kospa- Pressen beschlossen Anfang 1992 die Gründung eines Zweckverbandes mit dem Ziel, ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ zu erschließen. Dazu war es notwendig, gemäß § 205 BauGB die Planungshoheit für dieses Gebiet an den Zweckverband „Am Schanzberg“ abzutreten.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Das Bebauungsplanverfahren wurde damals mit hoch getrennten Aufstellungsbeschlüssen eingeleitet, da die Satzung des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ noch nicht genehmigt war.

Die Offenlage der Planungsunterlagen erfolgte vom 8.9.1992 bis 9.10.1992. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss erfolgten am 22.10.1992.

Daraufhin wurde die Genehmigung beim Regierungspräsidium Leipzig beantragt. Nach eingehender Prüfung und Beratung wurde empfohlen, dass Planverfahren ab der Offenlage zu wiederholen. Der Antrag auf Genehmigung wurde zurückgezogen.

Die Planungsunterlagen wurden überarbeitet und erneut vom 1.6.1993 bis 30.6. 1993 öffentlich ausgelegt.

Die im Ergebnis der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden ausgewertet und einige Ergänzungen in den

Bebauungsplan Nr. 2 –11/92

- Fassung April 1993 und den Ergänzungen September 1993 –

eingearbeitet, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten, so dass eine erneute Offenlage nicht erforderlich war. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss erfolgten durch den Zweckverband „Am Schanzberg“ in der öffentlichen Sitzung am 19.11.1993.

Im nachfolgenden werden die maßgeblichen Gründe für die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 2-11/1992 des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ im Ergebnis der öffentlichen Sitzung vom 19.11.1993 dargelegt.

Im Jahre 1996 wurde es notwendig, ausgelöst durch die geplante Betriebserweiterung der Firma Sachsen Papier, den rechtsverbindlichen B-Plan in Teilbereichen zu ändern.

Der Entwurf der 1. Änderung vom September 1996 zum Bebauungsplan Nr. 2-11/92 – Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993- wurde 28.10.1996 bis zum 29.11.1996 öffentlich ausgelegt.

Die im Ergebnis der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen wurde abgewogen und einige Ergänzungen in den Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 – und der 1. Änderung vom September 1996- eingearbeitet. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss durch den Zweckverband „Am Schanzberg“ erfolgten in der öffentlichen Sitzung 30.12.1996.

Die wesentlichsten Abwägungsbegründungen dazu sind ebenfalls nachfolgend aufgeführt.

5.2 Abwägungsbeschlüsse der Zweckverbandsversammlung am 19.11.1993 zu den Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

5.2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Eilenburg vom 19.6. 1993 und 21.7.1993

a) Umweltamt zum Immissionsschutz

1. Hinweis:

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die zulässigen Nachtimmissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet 40 dB (A), reines Wohngebiet 35 dB (A) im Bereich der Wohnbebauung Rödgener Landstraße sowie am Wohnhaus DR- Übergang Kospa- Pressen werden überschritten.

Abwägungsgrundlagen:

Bei dem Wohnhaus DR - Übergang Kospa- Pressen sowie der Wohnbebauung Gelbchenweg in Kospa- Pressen handelt es sich eindeutig um Gebäude im Dorfgebiet (MD), zulässige schalltechnische Orientierungswerte: 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Das Kinderheim an der Rödgener Landstraße entspricht einem Sondergebiet mit dem Schutzanspruch wie ein allgemeines Wohngebiet (WA) lt. 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, zulässige schalltechnische Orientierungswerte: 55 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts.

Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Rödgener Landstraße befindet sich als Splittersiedlung im Außenbereich, die als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den schalltechnischen Orientierungswerten von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts einzustufen ist. Nach einem Urteil des BVerwG vom 18.12.1990 müssen Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande des Außenbereiches in ihrer Nachbarschaft mit emittierenden Nutzungen rechnen, die um 5 dB (A) über den zulässigen Richtwert von Wohngebieten liegen, d. h. Lärmbelastigungen eines Misch- bzw. Dorfgebietes (MI/MD) mit den schalltechnischen Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts sind durchaus zumutbar.

Zur Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den vorstehend genannten vorhandenen Bebauungen ist in der Begründung eine Tabelle mit den von den einzelnen Industrie- und Gewerbebeständen ausgehenden zugelassenen Immissionsanteilen (Lärmkontingente) ausgewiesen, die im Rahmen der Studie über die Geräuschemission- und -immission für das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ ermittelt wurden. Diese Studie vom 6.9.1993 ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

2. Forderung:

Einbeziehung der Wirkung der Lärmschutzwälle unter Beachtung der zutreffenden Richtwerte, ggf. sind dann weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Abwägungsgrundlagen:

In den von den einzelnen Industrie- und Gewerbebeständen ausgehenden zugelassenen Immissionsanteilen (Lärmkontingente) zwecks Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den angrenzenden vorhandenen Wohnbebauungen wurde die Wirkung des Lärmschutzwalles im nördlichen Teil des Baufeldes GI/1 in der Studie vom 6.9.1993 berücksichtigt. Für den westlichen Abschnitt der auszubauenden Kospaer Landstraße (S 4) ist entlang der Kleingartenanlage eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Abwägungsbeschluss:

Die aus der Lärmprognose resultierenden Richtwerte für die zulässigen Immissionsanteile in den einzelnen Baufeldern sind in die Begründung aufzunehmen.

Entlang der Kleingartenanlage ist eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen.

b) Untere Wasserbehörde

1. Hinweis:

Errichtung einer Containerkläranlage am Standort einer künftigen Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbandes mit Abwasserleitung in die Mulde.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

2. Hinweis:

Prüfung der Möglichkeit, anfallende Abwässer in der Kläranlage der Papierfabrik (GI/1) aufzubereiten.

Abwägungsgrundlagen:

Die Schmutzwässer des Industrie- und Gewerbegebietes (Sanitärabwässer der Baufelder 1 bis 4, Produktionsabwässer der Baufelder 2 bis 4) sollen gemeinsam mit den Schmutzwässern des AZV „Mittlere Mulde“ zur künftigen Kläranlage in der Hainicher Aue geleitet werden. Als Übergangslösung sind im Plangebiet zwei Standorte für provisorische Kleinkläranlage für das übrige GE/GI vorgesehen, deren Realisierung erst dann erfolgt, wenn der entsprechende Bedarf durch anzusiedelnde Investoren gedeckt und die Kläranlage in der Hainicher Aue noch nicht in Betrieb ist.

Die Prüfung der Möglichkeit, anfallende Abwässer in der Papierfabrik aufzuarbeiten, erfolgte mit dem Ergebnis, dass der Investor „Sachsenpapier GmbH“ dies zum jetzigen Zeitpunkt ablehnt.

Abwägungsbeschluss:

Die Prüfung der Möglichkeit, anfallende Abwässer (des Planungsgebietes) in die Kläranlage der Papierfabrik aufzubereiten, wurde geprüft und von Sachsenpapier GmbH zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt.

5.2.2 Stellungnahme Straßenbauamt Torgau vom 30.6. 1993 und 15.7. 1993

1. Korrekturforderung:

Zeichnerische Fehler in der Darstellung des Brückenbauwerkes ändern.

2. Korrekturforderung:

Die Notzu- und -ausfahrt zur LI 04 ist für den normalen Verkehr nicht zugelassen. Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan in den B-Plan einzuarbeiten.

Abwägungsgrundlagen:

Der Fehler in der zeichnerischen Darstellung ist in der Planzeichnung zu korrigieren. Die Notzu- bzw. -ausfahrt wird nur für den Havariefall nutzbar und nur für den Rechtsabbiegeverkehr festgesetzt. Eine entsprechende Beschilderung ist vorgesehen, ist jedoch nicht Bestandteil des B-Planes.

Abwägungsbeschluss:

Die zeichnerische Darstellung des Brückenbauwerkes ist entsprechend zu ändern.

5.2.3 Staatliches Amt für ländliche Neuordnung vom 25.5.1993

Zustimmung zum Vorhaben wird gegeben.

Empfehlung:

Den vorgesehenen Leitungsrechtstreifen am Ostrand des Plangebietes als unbefestigten Wirtschaftsweg zur verbesserten Erschließung der außerhalb liegenden Grundstücke zu nutzen.

Abwägungsgrundlagen:

Der an der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Leitungsrechtstreifen befindet sich innerhalb der geplanten GE-Flächen. Eine Ausweisung als unbefestigten

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Wirtschaftsweg ist aufgrund der vorhandenen Erschließung der angrenzenden Flurstücke nicht gerechtfertigt.

Abwägungsbeschluss:

Der genannten Vorschlag zurückzuweisen.

5.2.4 Stellungnahme BUND-Kreisgruppe Torgau vom 29.6.1993

Forderung:

Eingriffe in Natur und Landschaft durch GE/GI sind so gering wie möglich zu halten und durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Abwägungsgrundlagen:

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend beurteilen zu können, wurden für das gesamte Planungsgebiet 3 landschaftspflegerische Begleitpläne erstellt.

1. für 50 ha Sachsenpapier GmbH
2. für die Umverlegung der Kospaer Landstraße LI 04 einschl. Brückenbauwerk
3. für die restlichen 65 ha des GI/GE- Gebietes.

Im Rahmen der frühzeitigen Genehmigung für Sachsenpapier GmbH nach § 33 BauGB lag der landschaftspflegerische Begleitplan für diese Fläche von 50 ha vor. Hier werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände der Papierfabrik (50 ha) und entlang der Leitungstrasse zur Mulde ausgewiesen.

Der Eingriff durch die Kospaer Landstraße S 4 besteht in der Flächenversiegelung, dem Flächenverlust sowie dem Fällen von 5 Pappeln. Als Ausgleich hierfür sind der Rückbau der alten Straße, die Pflanzung von 216 Bäumen sowie Böschungsanpflanzungen im Brückenbereich vorgesehen.

Die restlichen 65 ha GI/GE-Gebiet stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, eine Verstärkung der Trennwirkung der ökologischen Lebensräume und einen Bodenverlust bzw. Flächenversiegelung dar. Als Ausgleich und Ersatz hierfür ist eine großflächige Begrünung innerhalb des Gebietes selbst und die Renaturisierung des Schadebaches außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen.

Abwägungsbeschluss:

Die landschaftspflegerischen Begleitpläne sind nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Umverlegung der Kospaer Landstraße (LI 04) sind in Form der Neuanpflanzung von 216 Straßenbäumen sowie von Böschungsanpflanzungen im Brückenbereich im B-Plan festzusetzen.

5.2.5 Stellungnahme Naturschutzbund Sachsen vom 26.6.1993 in Verbindung mit der Erörterung zu den landschaftspflegerischen Begleitpläne am 29.10.1993

Aussagen der Stellungnahme:

- Keine abschließende Stellungnahme zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlender Unterlagen (Landschaftspflegerische Begleitpläne) möglich.
- Die geplante Renaturisierung des Schadebaches als Ausgleichsmaßnahme erschien als Ausgleichsmaßnahme angesichts der Größe des GI/GE-Gebietes nicht als angemessen.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- Die Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen auf Seite 30/31 der Begründung werden so nicht akzeptiert.

Abwägungsgrundlagen:

Die landschaftspflegerischen Begleitpläne wurden am 29.10 1993 mit dem Naturschutzbund erörtert und die vorhandenen Missverständnisse konnten ausgeräumt werden (bis auf die Formulierung Seite 30/31 in der Begründung). Den gesamten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde seitens des Naturschutzbundes Sachsen zugestimmt.

Abwägungsbeschluss:

Die Formulierung auf Seite 30/31 der Begründung „Ökologisch Zugewinn...“ ist ersatzlos zu streichen, der Punkt ist neu zu fassen.

5.3 Abwägungsbeschlüsse der Zweckverbandsversammlung am 19.11.1993 zu bedenken und Anregungen von Bürgern, öffentlichen Einrichtungen, Vereinen usw.

Beschlussfassungen waren nicht erforderlich.

5.4 Ergebnis der Abwägung der Zweckverbandsversammlung am 30.12.1996 zum Entwurf der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan Nr. 2-11/92

Im Ergebnis der Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan Nr.2-11/92 gingen 44 Stellungnahmen von Bürgern, öffentlichen Einrichtungen, Verbänden, Vereinen und Trägern öffentlicher Belange ein. Zum großen Teil wurde den Änderungen zugestimmt. Hinweise zu kleineren Details oder Formulierungen werden im Plan oder der Begründung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen und sind hier nicht noch einmal näher erläutert.

Nachfolgend Ausführungen zu wesentlichen Belangen.

5.4.1 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 09.12.96

- **Referat Wasserwirtschaft**

Forderung:

Es wird hingewiesen, dass zur Offenlegung des Schadebaches gemäß § 31 WHG eine Entscheidung über die Notwendigkeit einer Planfeststellung oder Plangenehmigung zu treffen ist.

Abwägungsgrundlagen:

Gemäß Stellungnahme Landkreis Delitzsch, Amt für Wasserrecht, ist eine wasserrechtliche Planfeststellung vorgeschrieben worden. Da die Offenlegung nicht im Sinne der Ausgleichsbilanz im Rahmen der B-Planänderung notwendig ist, wird die Offenlegung textlich festgeschrieben. Die Details sind im geforderten wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Abwägungsbeschluss:

Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert. Die Offenlegung des Schadebaches im Geltungsbereich des B-Planes ist nicht im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur B-Planänderung erforderlich, da dies durch anderweitige Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt ist. Zur grundsätzlichen Sicherung der Öffnung des Schadebaches ist das Vorhaben mit folgenden textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

„Im Bereich der Ausgleichsfläche A 11 hat die Offenlegung des Schadebaches zu erfolgen. Die Einzelheiten sind in einem separaten Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren zu klären.“

- **Referat Bauordnungs- und Bauplanungsrecht**

Forderung:

Die Begründung zur geänderten Fassung des B-Planes sollte so abgefasst werden, dass sie aus sich selbst heraus verständlich ist.

Abwägungsgrundlagen:

Für den bestehenden und den geänderten B-Plan soll nur eine gültige Begründung bestehen. Die zum Verständnis der 1. Änderung notwendigen Erläuterungen werden den entsprechenden Punkten der Begründung angefügt. Die Begründung des bestehenden B-Planes muss dabei weiterhin verständlich und nachvollziehbar sein.

Abwägungsbeschluss:

Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.

Forderung:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird empfohlen, die zugelassenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel konkret festzusetzen.

Abwägungsgrundlagen:

Die zugelassenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden im Entwurf nur in der Begründung erläutert. Zur zwingend durchsetzbaren Festschreibung müssen diese Pegel in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen werden.

Abwägungsbeschluss:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden die zugelassenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

- **Verkehrsamt**

Forderung:

Die festgesetzte, zusätzliche Grundstückszufahrt für Sachsenpapier durch Planstraße 8.1 wird als ungünstig hinsichtlich der Lage beurteilt:

Abwägungsgrundlagen:

Es handelt sich um eine untergeordnete Straße innerhalb des Gewerbegebietes und der zuständige Baulastträger hat keine Einwände. Die Anlage einer Zufahrt an anderer Stelle ist nicht möglich bzw. dem relativ geringen Sicherheitsgewinn steht ein unvertretbarer Mehraufwand gegenüber.

Abwägungsbeschluss

Die festgesetzte, zusätzliche Grundstückszufahrt wird nicht geändert.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

5.4.2 Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 09.12.96 und 23.12.96

Forderung:

Bei der Einstufung der Schutzwürdigkeit ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung auszugehen. Die vorhandene Bebauung an den Immissionsorten IO 4 und IO 5 entspricht in der Schutzwürdigkeit einem allgemeinen Wohngebiet und die dafür geltenden Werte sind für die Festsetzungen im B-Plan anzusetzen.

Zur Klärung der widersprüchlichen Einstufung fand am 20.12.96 eine Abstimmung beim Staatlichen Umweltfachamte Leipzig statt, in deren Ergebnis die Stellungnahme vom 23.12.96 verfasst wurde.

Forderung:

Die Schutzwürdigkeit des Immissionsortes IO 4 kann vorbehaltlich dessen, dass der aktuelle Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt, von einer Einstufung analog Mischgebiet ausgegangen werden. Für den Immissionsortes IO 5 ist bei Betrachtung als „Splittersiedlung im Außenbereich“ und Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel die Schutzwürdigkeit gewährleistet.

Abwägungsgrundlagen:

Maßgeblich für die Einordnung der Schutzwürdigkeit ist die vorhandene bauliche Situation. Die Einstufung der bauordnungsrechtlichen Gebietscharakteristik obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Das Landratsamt Delitzsch hat, in Übereinstimmung mit der Stadt Eilenburg, bereits in mehreren Entscheidungen (abgelehnte Bauanträge mit Begründung) dokumentiert dass der Status „Splittersiedlung im Außenbereich“ beibehalten und keine weitere bauliche Verdichtung zugelassen wird. Somit sind nach DIN 18005 die für eine „Splittersiedlung im Außenbereich“ geltenden Orientierungswerte analog Mischgebiet anzusetzen.

Abwägungsbeschluss:

Die geforderte Schutzwürdigkeit der Immissionsorte IO 4 und IO 5 ist mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im B-Plan gewährleistet.

5.4.3 Stellungnahme des Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e. V, Leipzig vom 15.11.96

Forderung:

Die Offenlegung des Schadebaches im Planungsbereich soll als baurechtliche Festsetzung verbindlich werden.

Abwägungsgrundlagen:

Planungsrechtlich ist die Offenlegung des Schadebaches festgesetzt. Baurechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen sind in diesem Verfahren nicht gewollt bzw. nicht möglich. Gemäß Stellungnahme Landkreis Delitzsch, Amt für Wasserrecht, ist eine wasserrechtliche Planfeststellung vorgeschrieben worden. Die Details sind im geforderten wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Abwägungsbeschluss:

Diese Forderung wird wegen Undurchführbarkeit im Rahmen dieses Verfahrens zurückgewiesen.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

6.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Durch die geplante Industrie- und Gewerbesiedlung „Am Schanzberg“ sind als verkehrstechnische Folgemaßnahmen

- der Ausbau der Staatsstraße S 4, grundhaft mit verstärktem Oberbau und vergrößertem Querschnitt sowie Schaffung eines kombinierten Rad- und Gehweges,
- die Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges der S 4 bei Kospa durch Schaffung eines Brückenbauwerkes sowie
- eine Anschlussgleisanlage für die Baufelder GI/1 und GI/2-1 erforderlich.

Der Ausbau der S 4, einschließlich des neuen Brückenbauwerkes (über die Bahnstrecke Halle/Eilenburg) ergibt sich aus der Verkehrsprognose der Firma Senger Consult GmbH Eilenburg aus dem Jahre 1992, wonach sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

von DTV = 5067 Kfz/d im Jahr 1991
auf DTV = 8107 Kfz/d im Prognosejahr 2010

erhöhen wird.

In dieser Steigerungsrate von 1,60 ist der Anteil des Industrie- und Gewerbegebietes mit ca. 780 Kfz/d enthalten. Die Festlegung und Koordinierung der Baumaßnahmen hinsichtlich Umfang und zeitlicher Abfolge erfolgt durch den Baulastträger, dem Straßenbauamt Torgau.

Die Schaffung einer Anschlussgleisanlage liegt darin begründet, dass nach Schätzungen

100 000 t/a für Investor GI/1 (ca. 13 % des Gesamtumschlages)
60 000 t/a für Investor GI/2-1
160 000 t/a (Mengengerüst)

Transportmittelkapazität anfallen werden.

Perspektivisch kann mit höheren Transportzahlen gerechnet werden, da Transporte auf der Schiene gegenüber Straßentransporten wirtschaftlich günstiger liegen. Als Umschlagplatz dient der Bahnhof Eilenburg.

6.1.1.1 Ausbau Kospaer Landstraße S 4

Hierfür gilt der RE-Entwurf der Straßenbauverwaltung „SBA Torgau/Sachsen“ vom 25.6.1992. Im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 sind die Verkehrsflächen der S 4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, die Flächen für die zu erhaltenen vorhandenen Baumbepflanzungen (Pappelreihen entlang der vorhandenen S 4) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB die neu zu schaffenden Grünflächen nach § 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe a BauGB sowie die erforderlichen Lärmschutzflächen zu den vorhandenen Kleingärten in Kospa-Pressen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die bereits vorhandene Zufahrt zum Frühstück Nr. 75 ist zu erhalten.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

6.1.2. Innere Verkehrserschließung

6.1.2.1. Anschlussgleisanlage Baufelder 1 und 2

Am östlichen Gleis der Bahnstrecke „Halle/Eilenburg“ erfolgt die Anbindung der Anschlussgleisanlage für die Investoren der Baufelder GI/1 und GI/2-2.

Im Bebauungsplan sind diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Als Übergabestelle „Bahngleis/Anschlussgleis“ wurde die zur Bahnanlage gehörende Anschluss- und Flankenschutzweiche in Abstimmung mit der Reichsbahndirektion Halle festgelegt.

Eine Strecke von ca. 100 m des Anschlussgleises vor der Grundstücksgrenze GI/1 ist als Aufstellstrecke mit max. 1,6% Längsgefälle auszulegen.

Die dabei notwendige Überbauung der Rieselgräben ist nach dem Gutachten vom 15.1.1993 zur Untersuchung der Altlastgefährdung ohne Bodenentsorgung zulässig.

Die Zustimmung der Reichsbahndirektion Halle – Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht – vom 14.7.1993 zum B-Plan liegt vor.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes vom September 1996 wird die Fläche der Anschlussgleisanlage bis zur Planstraße 1 als öffentliche Anlage des Zweckverbandes verlängert. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass für die Investorenfläche GI/2-2 ein Privatgleisanschluss hergestellt werden kann und desweiteren über die festgesetzte Verkehrsfläche des Zweckverbandes Be- und Entladeanlagen zur Nutzung für das gesamte Planungsgebiet hergestellt werden können.

6.1.2.2 Ehemalige strategische Gleisanlage

Diese Gleisanlage wird zurückgebaut und die dabei gewonnene Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB als Begrünungsmaßnahme festgesetzt. Damit wird ein Grüngürtelabschluss an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsgebietes geschaffen.

6.1.2.3 Planstraßennetz

Gestaltung

Die Regelquerschnitte, die Linienführung und der Verkehrsflächenbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 festgesetzt.

Die Planstraßen werden mit Stellplätzen für den ruhenden Verkehr (Bemessungsfahrzeug: LKW), Straßenbeleuchtungseinrichtungen, Begrünung/Baumanpflanzungen sowie Rad- und Gehwegen angelegt. Radwege werden nur an den Hauptachsen (Planstraßen 1 und 2) erforderlich.

Die Planstraße 2 wird in einem Teil des Baufeldes 3 nur einseitig mit Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie Rad- und Gehwegen ausgestattet, da parallel dazu der selbstständige Rad- und Gehweg verläuft. Die Planstraßen der Nebenachsen (Planstraße 3 bis 11) werden in Bereichen ebenfalls nur einseitig mit Stellplätzen für den ruhenden Verkehr und mit Gehwegen erforderlich. In solchen Straßenbereichen sind straßenbegleitende Grünstreifen auszubilden.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Zur Erschließung des Rad- und Fußgängerverkehrs für Besucher und Beschäftigte des GI/GE- Gebietes erfolgt die Anbindung eines Rad- und Gehweges

- aus Richtung Eilenburg an den Gelbchenweg,
- aus Richtung Kospa- Pressen and den örtlichen Geh- und Radwegbereich.

Innerhalb des Bebauungsgebietes wird ein selbständiger Rad-/Gehweg geführt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Rad- und Gehwege sind nicht vollständig zu versiegeln, es sind alternativ Rasengittersteine bzw. Natursteinpflaster und ähnliche Befestigungen im Textteil des Bebauungsplanes Nr. 2-11/92 festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt sind die Anbindebreiten der Zufahrten zu den Grundstücken.

Anbindung GI/GE- Gebiet an die S 4:

Anschlusspunkte an die S 4:

- Über Planstraße 1/1 und Planstraße 1/2 für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Ausbaues der S 4 und des Brückenbauwerkes.
- Über Planstraße 1 und Planstraße 2 an den Knoten der LI 04 nach Ausbaufertigstellung (siehe auch RE-Entwurf der S 4 vom 26.6.1992 SBA Torgau) als Hauptzufahrten.
- Über die befestigte Fläche nach der Wendeschleife der Planstraße 10 als Notzu- und Ausfahrt zur S 4. Zugelassen wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nur Rechtsabbiegeverkehr, wobei diese Anbindung für den normalen Verkehr nicht zugelassen ist.

In allen drei Fällen muss eine Überquerung der vorhandenen, altlastverdächtigen Rieselgräben erfolgen. Gemäß Gutachten zur „Historischen Erkundung und zur Orientierenden Untersuchung und Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Rieselgrabens“ vom 15.1.1993 ist für diese Baumaßnahmen keine kontaminierte Bodenentsorgung erforderlich.

Zufahrtserhaltung für die Landwirtschaft

Durch das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ wird der bisherige landwirtschaftliche Zugang zu den Ackerflächen außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes überbaut .

Als Ersatzmaßnahmen wurden festgesetzt:

- a) Ab Planstraße 6 wird der bisherige landwirtschaftliche Weg bis zur Grenze des Bebauungsplanes
- 1 x nördlich bis zum ehemaligen strategischen Gleis,
 - 1 x nördlich parallel der Baufelder 1 und 2
- mit einer Fahrbahnbreite von 3,0 m mit Schotterdeckschicht ausgebaut.

- b) Die bisherige Zufahrt von der S 4 zum Flurstück Nr. 75 wird als vorhandene Zufahrt für die Landwirtschaft erhalten.

Die Forderung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft vom 29.6.1993 zur Gewährleistung der verkehrstechnischen Erschließung der angrenzenden Flächen ist damit gegeben.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes vom September 1996 wurden folgende Verkehrsflächen zusätzlich festgesetzt:

- 1 Fläche an der Anschlussgleisanlage zum Zwecke der Be- und Entladungen. Die Fläche liegt zwischen Planstraße 1 und Baufeld GI/2-2.
- 1 Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkfläche, um einen zentralen LKW-Sammelplatz herzustellen). Die Fläche liegt zwischen Planstraße 2 und Baufeld GI/1.
- 1 Fläche für eine zusätzliche Planstraße 8.1, die als zweite Grundstückseinfahrt für das Baufeld GI/1 erforderlich wird. Diese Planstraße bindet an die Planstraße 8 an.

Auf der festgesetzten Be- und Entladefläche an der Anschlussgleisanlage sind Bauungen für entsprechende Einrichtungen der Be- und Entladung zugelassen.

Die Fläche des festgesetzten selbstständigen Rad- und Gehweges zwischen Knoten Planstraße 1 und 2 bis zur Planstraße 8 wurde gestrichen.

6.2 Regen- und Schmutzwasser

Die Ableitung der Regen- und Schmutzwässer des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer des Baugebietes werden im natürlichen Gefälle in den Schadebach eingeleitet. Die zulässige Einleitungsmenge in den Schadebach wurde mit 550l/s festgelegt, die sich in die Anteile

270 l/s für das Baufeld 1 (GI/1)
230 l/s für die Baufelder 2 bis 4

teilt. Die wasserrechtliche Genehmigung vom 11.10.1993 der Unteren Wasserbehörde zur Einleitung von insgesamt 500 l/s in den Schadebach liegt vor.

Um die Niederschlagswässer der einzelnen Baufelder ohne Verunreinigungen zu gewinnen, dürfen Regenwässer nur über Leichtflüssigkeitsabscheider dem Sammelsystem zugeführt werden. Es sind nur Dachdeckungen zugelassen, die in Verbindung mit Regenwasser keine Schadstoffe bilden.

Die Schmutzwässer des Industrie- und Gewerbegebietes (Sanitärabwässer der Baufelder 1 bis 4, Produktionsabwässer der Baufelder 2 bis 4) werden gemeinsam mit den Schmutzwässern des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ in das neue Klärwerk in Eilenburg gepumpt. Die Sanitär- und Produktionsabwässer müssen in Zusammenhang und Konzentration häuslichen Abwässern entsprechen und dürfen nur bei Einhaltung dieser Bedingungen dem Abwassersammelsystem des Industrie- und Gewerbegebietes zugeführt werden.

Die technologische Abwasser der geplanten Papierfabrik „Sachsenpapier GmbH“ wird in einer betriebseigenen Kläranlage selbst gereinigt. Aus Vorsorgegründen wurden Flächen für 2 Kleinkläranlagen auf den Flächen der Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Diese Kleinkläranlagen könnten für eine Übergangszeit bis zur Funktion des neuen Klärwerkes in Eilenburg erforderlich werden.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die Rieselgräben nordwestlich des Bebauungsgebietes werden zum Schadebach umgeleitet. Dazu erhält der Rieselgraben im Bereich zwischen „Landwirtschaftlichen Weg und Reichsbahngleisanlage“ einen definierten Ablauf, der in das Regenwasserableitungssystem des Bebauungsgebietes eingeleitet wird. Das dem Industrie- und Gewerbegebiet vorgelagerte Rieselgrabensystem kann damit im Falle eines langandauernden Starkregens nicht mehr in das Rieselgrabensystem des Bebauungsgebietes speisen. Die eventuell anfallenden Oberflächenwässer dieser Umleitung sind bereits in der vorhandenen Aufnahmekapazität des Schadebaches enthalten.

Geplant wurden auf dem Bebauungsgebiet Flächen für

- 3 Regenwasserrückhaltebecken
- 3 Pumpstationen für Abwasserableitung
- 2 Kleinkläranlagen

die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Flächen erhalten Anschluss an das Planstraßennetz.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung wird

- in der 1. Bauphase von der Trinkwasserversorgungsanlage Kospa- Pressen und
- in der Endausbauphase des GI/GE- Gebietes vom Versorgungsnetz „Pönitz/Badrina“ der WAB Leipzig GmbH

gesichert. In der 1. Bauphase wird die Errichtung einer Trinkwasserpumpstation erforderlich, deren Flächenbedarf im Baufeld 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt ist. Die Zustimmung der WAB Leipzig GmbH vom 12.8.1993 zur Entnahme aus dem Netz „Pönitz/Badrina“ liegt vor.

Die festgesetzte Fläche für eine Trinkwasserpumpstation wird im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes vom September 1996 im nordwestlichen Planungsbereich hinsichtlich der Nutzungsart als Fläche für eine Gasdruckregler-Station geändert.

6.4 Erdgasversorgung

Das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ wird mit Hochdruck-Erdgas versorgt. Das Baufeld 1 (GI/1) für die geplante Papierfabrik erhält eine betriebseigene HD-Gas-Reglerstation, die die übrigen Baufelder nicht mit versorgen kann. Deshalb wird zur Versorgung der Baufelder 2 bis 4 eine weitere HD-Gas-Reglerstation des Versorgungsunternehmens erforderlich, deren Flächenbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 festgesetzt ist.

In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen „Gasversorgung Leipzig GmbH“ wird eine 70 bar-Erdgashochdruckversorgungsleitung der Gas-Reglerstation erdverlegt, die einen Schutzstreifen von 6,0 m Breite benötigt. Die Trassenführung ist im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Innerhalb des 6,0 m breiten Schutzstreifens sind auch die Mitteldruckhauptversorgungsleitungen für die Baufelder 2 – 4 zu führen. Im Bereich der LI 04-Querung durch die Erdgashochdruckleitung wurden die

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Rechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Mit Stellungnahme vom 8.7.1993 hat die Gasversorgung Leipzig GmbH die Zustimmung vorliegenden Bebauungsplan gegeben

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig, Begründungsmaßnahmen sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen gestattet.

6.5 Elektroenergieversorgung

In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen „Westsächsische- Energie-Aktiengesellschaft WESAG“ sind im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für

- 1 Umspannwerk 110 kV
- 2 Mittelspannungstransformatorenstationen

festgesetzt.

Vom 110-kV-Umspannwerk werden 2 Freileitungstrassen 110 kV mit einem erforderlichen Schutzstreifen von 50,0 m über das Bebauungsgebiet geführt.

Diese Trassen mit 50,0 m breiten Schutzstreifen sind über Flächen des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und über Flächen von Baufeldern und der Versorgungsfläche des Zweckverbandes gemäß § 9 Abs. Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die 110-kV-Freileitungsschutzstreifen werden zwecks wirtschaftlicher Flächennutzung unterbaut (Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie Baufeldflächen). Diese Maßnahmen der 110-kV-Freileitungsunterbauung im Schutzstreifenbereich ist zulässig und bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung des Versorgungsunternehmens WESAG, da Einschränkungen in den zulässigen Bauhöhen auftreten werden. Das gilt auch für Begründungsmaßnahmen.

Mit Stellungnahmen vom 14.6.1993 und 23.6.1993 hat das Versorgungsunternehmen WESAG die Zustimmung gegeben, die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

6.6 Nachrichtentechnische Versorgung

Die Erdkabel zur nachrichtentechnischen Versorgung des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ sind in den Medienerschließungsstreifen und in den Planstraßenbereichen zu verlegen.

Die Trassen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 festgesetzt. Die Zustimmung der Deutschen Bundespost vom 18.5.1993 liegt vor.

6.7 Vorhandene Leitungen

Im GI/GE- Gebiet sind

- 1 Freileitung 10 kV des Versorgungsunternehmens WESAG
- 1 erdverlegte Abwasserleitung der Gemeinde Kospa- Pressen

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- 2 Erdkabel des Versorgungsunternehmens TELEKOM
- 1 Erdgasleitung der Gasversorgung Leipzig
- 1 Richtfunkstrecke Dommitzsch 1 – Leipzig 0 der Deutschen Bundespost

vorhanden.

Die 10 kV-Freileitung des Unternehmens WESAG muss zwecks Baufeldfreimachung umverlegt werden. Die Umverlegungstrasse wurde mit dem Versorgungsunternehmen WESAG abgestimmt. Im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 ist die Umverlegungstrasse

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB auf den Flächen der Mediierschließungsmaßnahmen und Planstraßen,
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf den Flächen der Baufelder 4 – 2 und 4 – 3 sowie den Regenwasserrückhaltebecken

festgesetzt.

Die erdverlegte Abwasserleitung der Gemeinde Kospa- Pressen und die vorhandenen Erdkabel des Versorgungsunternehmens liegen auf Flächen für Leitungstrassen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

Für die vorhandene Erdgasleitung (auf der nord-westlichen Grünfläche des Zweckverbandes liegend) ist nach Forderung des Eigentümers, der GVL Leipzig GmbH, vom 8.7.1993 ein beiderseitiger Schutzstreifen a 15,0 m einzuhalten. Dies wurde in der Planzeichnung realisiert, wobei im gesamten Schutzkorridorbereich der Erdgasleitung nur eine eingeschränkte Bepflanzung und dies nur mit Abstimmung der GVL Leipzig GmbH zugelassen ist.

Die Richtfunkstrecke mit einem Schutzkorridor von insgesamt 100,0 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ist das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ in Flächen für die Bebauung von

- Gewerbe nach § 8 Abs. 1 und 2 als GE-Gebiet
- Industrie nach § 9 Abs. 1 und 2 als GI-Gebiet

festgesetzt.

7.1.1 GE- Gebiet nach § 8 BauNVO

In den Baufeldern sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) als Ausnahmen nicht zugelassen. Zugelassen sind als Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gelten für Teilbereiche der Baufelder GE/2-3, GE/2-4 und GE/2-5, in welchen aus Versorgungsgründen vor möglichen unzumutbaren Immissionsbelastungen des „Wohnhauses DR-Übergang LI 04 Kospa- Pressen“ nur Bebauungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zugelassen sind.

7.1.2 GI-Gebiet nach § 9 BauNVO

In den Baufeldern sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahmen nicht zugelassen. Zugelassen als Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

7.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO ist im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 durch die Festsetzungen

GE-Baufelder

- Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse Z nach § 20 BauNVO
- Höhe der baulichen Anlagen FH nach § 18 BauNVO als Höchstmaß der Firsthöhe über Gehwegoberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße)

GI-Baufelder

- Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- Baumassenzahl BMZ nach § 21 BauNVO
- Höhe der baulichen Anlagen FH nach § 18 BauNVO als Höchstmaß der Firsthöhe über Gehwegoberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße)

festgeschrieben.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO wurden folgende Obergrenzen für die Baufelder 1 bis 4 festgesetzt:

- a) Gewerbebaufelder (GE/2-3; GE/2-4; GE/2-5; GE/3-2; GE/3-3; GE/4-2; GE/4-3).

- Grundflächenzahl GRZ = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse Z = II
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,6
- Max. Firsthöhe über Gehweg-Oberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße) FH = 10,0 m
- zugelassene Dachformen Sattel- und Flachdächer

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

b) Industrieaufelder (GI/1; GI/2-2; GI/3-1; GI/4-1)

- Grundflächenzahl GRZ = 0,8
- Baumassenzahl BMZ = 10,0
- Max. Firsthöhe über Gehwegoberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstr.)
 - GI/1 FH = 30,0 m
 - GI/1 begrenzt für die Fläche des Heizkraftwerkes (100 m x 100 m) FH = 40,0 m
 - GI/2-1; GI/2-2; GI/3-1; GI/4-1 FH = 15,0 m
 - Zugelassene Dachformen Flachdächer

Für einzeln stehende Bürogebäude und Wohnhäuser werden Sattel- und Walmdachformen mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
Die Höhenfestsetzungen (FH) schaffen eine abgestufte Bebauung zu den vorhandenen Bebauungen Kospa- Pressen und Eilenburg, um den Landschaftsbildeingriff zu mindern. Einschränkungen zu dem festgesetzten Höchstmaß der Firsthöhen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

c) Schutzkorridor der Richtfunkstrecke der TELEKOM

Gemäß Schreiben TELEKOM- Fernmeldeamt Leipzig vom 19.10.1992 (PIF – Fu6) wurde unter Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 2-11/92 mitgeteilt, dass durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung für den Richtfunkverkehr entstehen würde. Da eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht eindeutig ausgeschlossen wurde, ist vor dem Errichten jeder baulichen Anlage und Nebenanlage die Zustimmung des Versorgungsträgers TELEKOM der Richtfunkstrecke einzuholen. Die Breite des Schutzkorridors beträgt 100 m.

d) Schutzstreifen der 110 kV- Freileitungen des WESAG- Versorgungsunternehmens

Die Schutzstreifen für beide 110 kV- Freileitungen beträgt 50,0 m. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger WESAG dürfen im Schutzstreifen der 110 kV- Freileitungen Bauhöhen von

- max. 5,0 m bei Gebäuden mit Flachdächern,
 - max. 6,0 m für Durchfahrtshöhen
- nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, dass jede Bebauung (Gebäude, Straßen, Beleuchtungsanlagen, Begründung) im Schutzstreifen der 110 kV- Freileitungen der vorherigen Zustimmung des Versorgungsträgers WESAG bedarf.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt ist.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Die überbaubare Grundstücksfläche jedes Baufeldes ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung durch die Baugrenze festgesetzt.

Jedes Grundstück muss eine nicht überbaubare Fläche folgender Größe besitzen.

a) Nichtüberbaubare Fläche Baufeld GI/1
10,0 m zur südwestlichen und südöstlichen,
3,0 m zur nordwestlichen
geplanten Grundstücksgrenze.

An der

- nordöstlichen sowie
- in einem Bereich von 170 m der südöstlichen
geplanten Grundstücksgrenze wird die Tiefe der nicht überbaubaren Fläche durch die Dimensionierung des Lärmschutzwalles festgesetzt.

b) Nichtüberbaubare Fläche aller GI- und GE- Baufelder (außer GI/1):

Die Tiefe der nicht überbaubaren Fläche ist mit
5,0 m für GE- Baufelder,
10,0 m für GI- Baufelder
zu den angrenzenden Verkehrsflächen (Planstraßen, Anschlussgleisanlage) und zu den öffentlichen Flächen (Regenwasserrückhaltebecken, Grünstreifen, Medienerschließungsstreifen, Rieselgräben) festgesetzt.

Zugelassen ist die Überbauung dieser Flächen für Grundstückszufahrten (Planstraßen, Anschlussgleisanlage) sowie die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes und der Versorgungsträger.

Der seitliche Grenzabstand von Gebäuden zur Nachbargrundstücksgrenze ist mit 5,0 m festgesetzt, wobei bei Grundstücken bis zu 9000 m² auf 3,0 m reduziert werden darf.

7.4 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festgesetzt ist, dass

- a) Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
b) ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss in Abhängigkeit vom Baugrundgutachten
zugelassen werden.

7.5 Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Flächen für Abwasserbeseitigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wurden folgende Flächen zur Errichtung von Versorgungsanlagen festgesetzt:

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- 1 110 kV- Umspannwerk zur Elektroenergieversorgung des Versorgungsunternehmens WESAG
- 2 Transformatorenstationen zur Baufeld- Elektroenergieversorgung des Versorgungsunternehmens WESAG
- 2 Gas-Regler-Stationen zur Umformung des gelieferten Hochdruckgases in den erforderlichen Druck zur Baufeldversorgung für das Versorgungsunternehmen (Gasversorgung Leipzig GmbH)
(Die im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 – Fassung April 1993 und den Ergänzungen vom September 1993 – ursprünglich vorgesehene Fläche für eine Trinkwasserpumpstation wird mit der 1. Änderung zum B-Plan im Nutzungszweck für eine zweite Gas-Regler-Station geändert.)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wurden Flächen für

- 1 Regenwasser-Rückhaltebecken und 1 Abwasserpumpstation zur Entsorgung Baufeld 3 für den Zweckverband „Am Schanzberg“ an der östlichen Grenze des GI/GE-Gebietes
- 1 Regenwasser-Rückhaltebecken und 1 Kleinkläranlage (Übergangszeit) zur Entsorgung Baufeld 4 für den Zweckverband „Am Schanzberg“ an der östlichen Grenze des GI/GE-Gebietes
- 1 Regenwasser-Rückhaltebecken, 1 Abwasserpumpstation und 1 Kleinkläranlage (Übergangszeit) zur Entsorgung Baufeld 2 für den Zweckverband „Am Schanzberg“ im nord-westlichen Bereich des Baufeldes 2 zwischen den Anschlussgleisanlagen
- 1 Abwasserpumpstation an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für den Zweckverband „Am Schanzberg“ und den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“

festgesetzt. Auf den Flächen der Regenwasser-Rückhaltebecken sind Kleinkläranlagen nur für eine Übergangszeit zugelassen.

7.6 Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wurden folgende Flächen zur Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt:

- 2 Medienschließungsstreifen mit einer Breite von 0,8 m. Lagemäßig sind ein Streifen parallel zum selbstständigen Rad- und Gehweg im Bereich „Rieselgräben bis Wendeschleife Planstraße 8“ und ein Streifen parallel zur süd-westlichen Grundstücksgrenze GI/1 im Bereich des bereits erläuterten Erschließungsstreifens bis zum landschaftlichen Weg an der nord-östlichen Baugebietsgrenze“ eingeordnet.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- 1 Erdgas-Hochdruckleitungstrasse mit einer Schutzstreifenbreite von 6,0 m. Die Trassenführung beginnt ab Reichsbahngleisanlage (Übergang vorhandene S 4) und endet an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Bereich der vorhandenen LI 04 wird die Trasse auf der südlichen Fahrbahnseite zwischen Bankett und Entwässerungsgraben geführt.
- 1 Leitungstrasse ab Bahngleisanlage (Übergang vorhandene S 4) parallel zur Planstraße 6 und im fortführenden landwirtschaftlichen Weg bis zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Leitungstrasse ist mit 4,0 und 5,0 m festgesetzt.
- 1 Leistungstrasse mit einer Breite von 5,0 m von der Wendeschleife der Planstraße 3 bis zum Regenwasserrückhaltebecken des Baufeldes 2.

Diese Flächen liegen auf öffentlichen Flächen des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ und werden für unterirdisch verlegte Leitungen der Ver- und Entsorgungsmedien des Zweckverbandes „Am Schanzberg“
Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“
Versorgungsunternehmens WESAG
Versorgungsunternehmens Gasversorgung Leipzig (GVL)
Versorgungsunternehmens TELEKOM

genutzt.

7.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind mit diesen Rechten belastende Fläche wie folgt festgesetzt:

- 1 Fläche auf dem geplanten Baufeld GI/1 zugunsten des Versorgungsunternehmens Gasversorgung Leipzig zur Führung und Errichtung der 70 bar Erdgashochdruckleitung sowie der Gasreglerstation
Breite des Streifens auf GI/1: 20 m
- 1 Fläche auf dem geplanten Baufeld GI/1 zugunsten des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ für die Regen- und Schmutzwasser-Erdleitungen
Breite des Streifens auf GI/1: 6,0 m
- 1 Fläche auf dem geplanten Standort des 110 kV-Umspannwerkes (der WESAG) zugunsten des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ für die Regen- und Schmutzwasser-Erdleitungen
Breite des Streifens: 4,0 m
- 1 Fläche auf den geplanten Regenwasserrückhaltebecken des Baufeldes 4 zugunsten des Versorgungsunternehmens WESAG für ein 10 kV-Hochspannungskabel.
Breite des Streifens: 4,0 m
- 1 durchgehende Fläche auf den geplanten Baufeldern 4-1, 4-2 und 4-3 zugunsten des Versorgungsunternehmens WESAG für ein 10 kV-Hochspannungskabel.
Breite des Streifens: 4,0 m

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

- 1 Fläche auf den geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugunsten des Versorgungsunternehmens WESAG für ein 10 kV-Hochspannungskabel.
Breite des Streifens: 5,0 m
- 1 Fläche auf dem geplanten Baufeld 2-3 zugunsten des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ für die Regen- und Schmutzwasser-Erdleitungen.
Breite des Streifens: 5,0 m
- 1 Fläche auf der geplanten LI 04 zugunsten des Versorgungsträgers WESAG zur Querung mit einer 110-kV-Freileitung.
Breite des Streifens: 50,0 m
- 1 Fläche auf der geplanten S 4 zugunsten des Versorgungsträgers Gasversorgung Leipzig zur Querung mit einer Gashochdruckleitung
Breite jedes Streifens: 6,0 m
- 1 Fläche auf den geplanten Baufeld 3-3 zugunsten des Versorgungsträgers WESAG für eine 110 kV-Freileitung
Breite des Streifens: 42,0 m
- 1 Fläche auf dem Baufeld 3-1 zugunsten des Zweckverbandes „Am Schanzberg“ für die Regen- und Schmutzwasser-Erdleitungen sowie der Versorgungsträger
Breite des Streifens: 5,0 m
- 1 Fläche auf dem Regenwasserrückhaltebecken des Baufeldes 3 zugunsten des Versorgungsunternehmens WESAG für die 110-kV-Freileitung
Breite des Streifens: 50,0 m

Mit der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan ist zusätzlich die festgesetzte Fläche für ruhenden Verkehr als Parkfläche für einen zentralen LKW-Stellplatz (zwischen Planstraße 2 und Baufeld GI/1 liegend) mit G/F/L-Rechten zugunsten

- a) des Versorgungsunternehmens der 110 kV-Freileitung und
- b) der Ver- und Entsorgungsunternehmen für unterirdisch verlegte Leitungen und Kabel

belastet.

7.8. Flächen für den Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Schutzflächen zur Errichtung von

- 1 Lärmschutzwand auf dem Baufeld GI/1,
- 1 Lärmschutzwand auf Baufeld 2 im Bereich Planstraße 6,
- 1 Lärmschutzwand an der S 4 im Bereich der Kleingartenanlage Kospa- Pressen

festgesetzt.

Die zur S 4 gehörenden Flächen für Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Kleingartenanlage Kospa- Pressen sind im RE-Entwurf vom 25.6.1992 des Straßenbauamtes Torgau ausgewiesen.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

In den Baufeldern GE/2-3, GE/2-4 und GE/2-5 sind Einschränkungen in den Gewerbeansiedlungen aus Umweltschutzvorsorgegründen (Lärmbelastungen des Wohnhauses Kospaer Landstraße, Bahnübergang) festgesetzt.

7.9. Grünflächengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.9.1. Maßnahmen auf den Baufeldern der Investoren und den Versorgungsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB sind 20% jeder Grundstücksfläche und die nichtbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücksfläche jedes Grundstücks durch das Anpflanzen von art- und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. In der 20% Begründungsfläche jeder Grundstücksfläche sind die Flächenanteile für die Begrünungen des nichtüberbaubaren Grundstücksflächenstreifen von 5,0 m bzw. 10,0 m Tiefe zu den angrenzenden Verkehrsflächen (Planstreifen, Anschlussgleisanlage) mit anrechenbar.

Der Lärmschutzwall auf Baufeld GI/1 ist mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt.

7.9.2 Maßnahmen auf den Flächen des Zweckverbandes „Am Schanzberg“

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB ist der Erhalt der Grünflächen

- a) Pyramidenpappelreihe an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsgebietes,
- b) Rieselgräben zwischen der S 4 und den Baufeldern 2,3 und 4,
- c) Rieselgräben zwischen Bahngeländen „Halle/Eilenburg“ und Baufeld 2 wird festgesetzt.

Die Neuanlage von Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB ist im Bebauungsplan für folgende Bereiche festgesetzt:

d) Schaffung eines Abschlussgrüngürtels entlang der Grenze des nordwestlichen Bebauungsgebietes. Dazu wird das ehemalige strategische Gleis zurückgebaut, der Bahnkörper wird in die Begründung einbezogen. Die Fläche zwischen dem Bahnkörper des strategischen Gleises und der neuschaffenden Anschlussgleisanlage ist mit Bestandteil dieser Grünfläche.

Im 15,0 m breiten Schutzstreifen der vorhandenen GVL- Hochdruckleitung wird eine eingeschränkte Bepflanzbarkeit festgesetzt, im Rahmen der Erschließung sind dazu Abstimmungen zwischen Grünplaner und Versorgungsträger erforderlich.

e) Schaffung eines Abschlussgrüngürtels entlang der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes. Die Fläche der vorhandenen Pyramidenpappelreihe wird ab der vorhandenen S 4 auf 10,0 m bis Ende Baufeld 4 verbreitert. Danach wird ein neuer Grünstreifen von 6,0 m Breite bis Planstraße 8 neu angelegt.

f) Begrünung des Lärmschutzwalles zwischen Bahngleisanlage und Planstraße 6.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

7.9.4 Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. BauGB werden die Landschaftspflegerischen Begleitpläne

- a) vom 31.1.1992 für den Ausbau der s 4 und der Neuerrichtung des Brückenbauwerkes,
- b) vom Oktober 1992 für die 50 ha Fläche des Baufeldes GI/1 und der Rohrleitungs-trasse der Abwasserleitung zur Mulde,
- c) vom 20.2.1993 für die 65 ha Fläche (Baufelder 1 bis 4, Verkehrs- und Grünflächen, Versorgungsflächen) sowie die Fläche zur Schadebachrenaturierung und Biotop- vernetzung

und mit der 1. Änderung zum B-Plan vom September 1996 als weitere Unterlage der

- d) Grünordnungsplan (Entwurf) zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Schanz- berg“ vom Oktober 1996

festgesetzt.

Diese Fachpläne enthalten die Festlegungen zu den art- und standortgerechten Bepflan- zungen/ Begrünungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte des Bebauungsgebietes.

Die im B-Plan der Fassung – April und Ergänzungen September 1993- aus dem Land- schaftspflegerischen Begleitplan nachrichtlich übernommene Schadebachrenaturierung auf außerhalb der räumlichen Begrenzung des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist aus grundbesitzrechtlichen Gründen nicht durchführbar. Als funktioneller Ausgleich hat im Bereich der Ausgleichsfläche A 11 hat die Offenlegung des Schadebaches zu erfolgen. Die Details dazu sind in einem separaten Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren zu klären.

7.10 Fläche für eine Stützmauer der Anschlussgleisanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erhält die nordwestliche Seite der Anschlussgleisanlage im Anschlussbereich des Baufeldes GI/1 eine Stützmauer zum vorhandenen landwirt- schaftlichen Weg, um diesen auch weiterhin für die Nutzung zu erhalten.

7.11 Fläche des Archäologischen Kulturdenkmals nach § 9 Abs. 6 BauGB

Im Bereich der Baufelder 1 und 3 befindet sich die Fläche der „mittelalterlichen Wüstung Gelben“, die nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 2-11/92 festgesetzt ist. Die Forderungen des Archäologischen Landesamtes Sachsen zur Behandlung dieser Fläche sind im Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

7.12 Flächen für den Straßen- und Anschlussbahnverkehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.12.1 Planstraßennetz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB sind die Flächen für 11 Planstraßen, 3 selbständige Rad- und Gehwege, 1 Zufahrtsweg zur Versorgungsfläche des Regenwasserrückhaltebeckens, eine Be- und Entladestrecke am Anschlussgleisende sowie der Ausbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Wege festgesetzt.

Festgesetzte Anschlusspunkte des Planstraßennetzes an das überörtliche Netz:

- 2 Hauptzufahrtsanbindungen an die neu ausgebaute S 4 (durch Planstraße 1, Planstraße 2)
- 2 Rad- und Gehweganbindung an die neu ausgebaute S 4
- 1 Rad- und Gehweganbindung an den vorhandenen Gelbchenweg
- 1 Notzu- und Notausfahrt- Anbindung von Planstraße 10 an die neu ausgebaute S 4, die mit der Zweckbestimmung „nur für Havariefälle und auch nur für Rechtsabbiegeverkehr zugelassen“ ist.

Für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Neubaus der S 4 ist der Anschluss des Planungsgebietes an die z. Z. vorhandene Trasse der S 4 über die Planstraßen 1/1 und 1/2 festgesetzt.

7.12.2 Anschlussgleisanlage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Flächen besonderer Zweckbestimmung zur Herstellung einer Anschlussgleisanlage für die Baufelder GI/1 und GI 2/1 festgesetzt.

7.13 Flächen für die Neutrassierung der S 4 nach § 9 Abs. 6 BauGB

Die Flächen für den Neuausbau der S 4 mit Errichtung eines Brückenbauwerkes über die Gleisanlage der Verbindung „Halle/Eilenburg“ gemäß
„RE-Entwurf vom 25.6.1992 des Straßenbauamtes Torgau“
sind nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau der S 4 hat nach dem vorliegenden RE-Entwurf zu erfolgen.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Alle zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden Flurstücke der Gemarkungen Kospa- Pressen und Eilenburg sind vom Zweckverband „Am Schanzberg“ bereits erworben und brauchen deshalb hier nicht nachgewiesen werden.

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

8.2 Umsetzung des Bebauungsplanes

Ein frühestmögliches Wirksamwerden der Investoren auf dem Gewerbe- und Industriegebiet „Am Schanzberg“ setzt voraus, dass die zur Verfügung stehenden Flächen erschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird in 2 Baustufen von der Primäerschließung erschlossen.

Die Baustufe 1 schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung der Papierfabrik Sachsenpapier GmbH (Baufeld GI/1) als den wichtigsten Investor sowie für die Baufelder 2-1 bis 2-5. Auf der Grundlage erteilter Genehmigungen hat die Sachsenpapier GmbH bereits mit dem Bau der Papierfabrik begonnen.

Mit der Baustufe 1 werden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Erschließung der Baustufe 2 (Baufelder 3-1 bis 3-3, 4-1 und 4-3) geschaffen, d.h. durch Bebauung der Versorgungsflächen des

110kV-Umspannwerkes der WESAG,
70 bar- Gashochdruckreglerstation/Versorgungsleitung,
Regenwasserrückhaltebecken,
Abwasserpumpstation,

die bereits für die Baustufe 1 notwendig sind. Dazu zählt auch das Teilplanstraßennetz der Baustufe 1, welches bereits wesentliche Flächen der Baustufe 2 erschließt.

Die in den landschaftspflegerischen Begleitplänen ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend der Baustufenrealisierung zu verwirklichen.

8.3 Kostenentwicklung

Die nachfolgend aufgeführte Kostenentwicklung erfolgt nur für die Primäerschließung und den Grundstückserwerb. Grundlage für die Berechnung sind Schätz- und Erfahrungswerte für Bauleistungen.

Es sind Komplexpreise, die sich aus geschätzten Einzelpreisen nach den voraussichtlichen Gegebenheiten auf der Baustelle und den Planungsunterlagen zusammensetzen. Die Baupreisentwicklung ist nicht einheitlich für alle auftretenden Gewerke und auch vielfach von regionalen Gegebenheiten abhängig.

Vermutlich werden auch in nächster Zeit weitere Baupreissteigerungen zu erwarten sein. Alle Preise verstehen sich als fertige Leistung incl. Lohn und Material, jedoch ohne Mehrwertsteuer.

Folgende Leistungen liegen der Berechnung zugrunde:

- ca. 115 ha Bodenfläche, die gemäß der definierten Nutzungsgrenzen für das Gewerbe- und Industriegebiet (GI/GE-Gebiet) zu erwarten waren;
- Ausbau der S 4 mit Abzweig zum GE/GI-Gebiet als Interimslösung bis zur Fertigstellung des Brückenbauwerkes über die Bahnlinie Halle-Eilenburg einschließlich Rückbau und Wiederherstellung des in Anspruch genommenen Geländes;
- Kostenmäßige Anteile für die definierten Ausbaumaßnahmen der S 4 (Knotenausbau, Brückenbauwerk)

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Anmerkung

Es werden nur die vom Zweckverband „Am Schanzberg“ zu übernehmenden Kostenanteile in die Kosten aufgenommen. Die Gesamtbaumaßnahme „Ausbau S 4“ wird vom Straßenbauamt Torgau als Straßenbaulastträger durchgeführt.

- Neue Planstraßen der Bauklasse II
- Neue Planstraßen der Bauklasse III und IV
- Befestigte Flächen für den ruhenden Verkehr
- Neue Rad- und Gehwege
- Beleuchtung der Verkehrsflächen
- Trinkwasser- und Feuerlöscheinrichtung einschließlich einer zeitweilig erforderlichen Druckerhöhungsstation
- Trinkwasserleitung (Definitive Einspeisung)
- Abwasseranlagen/Kanalisation
- Schmutzwasserkanalisation
- Regenwasserkanalisation
- Regenwasserrückhaltebecken mit Pumpstation
- Abwasserpumpstation
- Abwasserdruckleitung
- Kleinkläranlage für ca. 600 EGW als Interimslösung
- Grünflächen im Baugebiet „Am Schanzberg“ sowie Renaturierung des Schadebaches zur Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Kostenmäßige Anteile für die Schaffung eines Bahnüberganges und Einbau einer Halbschrankenanlage
- Anschlussgleisanlagen für 2 Baufelder
- Rückbau strategisches Gleis.

Kostengliederung

Die ausgewiesenen Kosten enthalten keine Mehrwertsteuer.

1. Kosten des Baugrundstückes

Erwerb

- Grunderwerb
 - Vermessung
 - Notariatsgebühren
 - Grunderwerbssteuer
 - Bodenordnung, Grenzregulierung
 - Sonstige Erwerbskosten
- 18.500.000,-DM

2. Erschließung

Öffentliche Erschließung

- Abwasseranlagen/Kanalisation
 - Regenwasserrückhaltebecken
 - Verkehrsanlagen (Planstraßen)
 - Trinkwasserversorgung einschl. Feuerlöscheinrichtung
 - Öffentliche Grünflächen
- 9.140.000,-DM
850.000,-DM
13.393.650,-DM
4.120.000,-DM
1.910.000,-DM

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Einschl. Renaturierung Schadebach Und Biotopvernetzung	
• Äußeres Regenwassergrabensystem	420.000,-DM
• Geländeausgleichsmaßnahmen (Niveauausgleich, Wegeanpassung)	750.000,-DM
• Anschlussgleisanlagen einschl. Rückbau der strategischen An- schlussgleisanlage	4.300.000,-DM
• Kostenanteile für das Brücken- bauwerk S 4 über die Bahn- linie Halle-Eilenburg	1.600.000,-DM
• Kostenanteile für die Anbindung des GE/GI-Gebietes an die S 4	600.000,-DM
• Kostenbeteiligung für die Siche- rung plangleicher Übergänge im Anschlussgleisbereich	200.000,-DM
	<hr/>
	37.640.000,-DM
	<hr/>

3. Baunebenkosten

Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, allgemeine Baunebenkosten (10% von Pos. 2)	3.764.000,-DM
--	---------------

Zusammenfassung Gesamtkosten

1. Kosten des Baugrundstückes	18.500.000,-DM
2. Erschließung	37.640.000,-DM
3. Baunebenkosten	3.764.000,-DM
	<hr/>
	59.904.000,-DM
	<hr/>

Davon anteilig für die Baustufen:

Baustufe 1 (ohne Grunderwerb)	30.374.300,-DM
	<hr/>

Baustufe 2 (ohne Grunderwerb)	11.029.700,-DM
	<hr/>

Mit der 1. Änderung vom September 1996 zum B-Plan sind folgende wesentliche
Kostenveränderungen verbunden: (geringfügige Korrekturen vernachlässigt)

Begründung

(Fassung April 1993 mit den Ergänzungen September 1993 und der 1. Änderung vom September 1996)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Betriebserweiterung Sachsen Papier	ca. 980.000,-DM
Erweiterung der Anschlussgleisanlage mit Be- und Entladeanlage	ca. <u>1.320.000,-DM</u>
	2.300.000,-DM
zuzügl. 10% Baunebenkosten	<u>230.000,-DM</u>
Kostenaufwand (netto) der B-Planänderung	ca. <u>2.530.000,-DM</u>

8.4 Finanzierungsplanung

Die zu erwartenden Kosten aus der Kostenentwicklung für das Bauvorhaben „Öffentliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Schanzberg“ werden auf verschiedene Weise finanziert.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Realisierung der Primärererschließung des Gewerbe- und Industriegebietes werden aus Bundesfördermitteln (förderfähiges Gewerbe wird angesiedelt) sowie Finanzierungsunterstützungen durch den Freistaat Sachsen, ERP-Kredit und Hausbankkredit erwartet.

Refinanziert wird das Vorhaben durch den Verkauf des erschlossenen Landes an die Investoren im Industrie- und Gewerbegebiet.