

Bebauungsplan Nr. 35

„Ehemalige Gärtnerei Martinstraße“ in Eilenburg

BEGRÜNDUNG

Datum: 27.07.2011

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Daniela Leipelt
Immo-Invest Bau GbR
Bahnhofstraße 24
04838 Eilenburg
Tel. 03423/758460

Inhalt

1. Gegenstand der Planung

1

4

1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.3	Plangebiet	5
1.3.1	Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse	5
1.3.2	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	5
1.3.3	vorhandene Erschließungssituation – Medientechnische Erschließung	5
1.4	Planerische Ausgangssituation	6
1.4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan Westsachsen	6
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4.3	Natur- und Landschaftsschutz	7
1.4.4	Baumschutz	7
2.	Planinhalt und Festsetzungen	7
2.1	Bebauung	7
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
2.1.3	Höhenlage der Gebäude	8
2.2	Verkehrsflächen	8
2.2.1	Straßen und Wege	8
2.3	Stellplätze und Nebenanlagen	9
2.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
2.5	Vorbeugender Hochwasserschutz	9
2.6	Immissionsschutz	10
3.	Gestaltungsvorschriften/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.1	Dachform, Dachneigung und Dachaufbau	13
3.2	Äußere Gebäudegestaltung	13
3.3	Einfriedungen	13
4.	Hinweise	14
4.1	Denkmalschutz	14

4.2	Kampfmittel	14
4.3	Abfall, Altlasten und Bodenschutz	14
5.	Flächenbilanz	15
6.	Bodenordnung	16
7.	Kostenschätzung-Kosten der Erschließung	16
8.	Rechtsgrundlagen	16

1. Gegenstand der Planung

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Eilenburg mit ca. 17.000 Einwohnern liegt nahe der Industrie- und Messestadt Leipzig. Sie gehört zum Landkreis Nordsachsen und hat den Status einer Großen Kreisstadt. Durch die Lage in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Taucha und Delitzsch sowie an den Bundesstraßen B 87 und B 107 ist Eilenburg bereits verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch die Ortsumgehungsstraßen B 87 und B 107 konnte der Innenstadtverkehr bereits eingeschränkt werden, so dass damit eine wesentliche Steigerung der innerstädtischen Wohnqualität erreicht wurde.

Das B-Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eilenburg-Stadt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. Die innerstädtische Infrastruktur ist mit Bus- und Bahnverkehr sehr gut ausgebildet.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist eine Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben. Im Aufstellungsverfahren werden dafür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Die gewerbliche Nutzung des Grundstückes (ehemals Gärtnerei) wurde 2009 aufgegeben und das Grundstück an einen Privateigentümer verkauft.

Die Bauanträge für Wohnbauvorhaben der letzten Jahre in der Stadt Eilenburg belegen, dass nach wie vor auch innerhalb des Stadtgebietes Bedarf an individuellem Wohnungsbau besteht. Aus diesem Grund soll eine Bebauung mit Eigenheimen das Gebiet städtebaulich attraktiv gestalten und damit aufwerten.

Das Gebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Eilenburg. Die Bebaubarkeit des Grundstückes mit mehreren Einfamilienhäusern ist nach § 34 BauGB auf Grund der nicht vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung nicht gegeben. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Wendehammer innerhalb des Plangebiets, die als private Verkehrsfläche ausgewiesen wird, ist nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen. Lediglich Versorgungsfahrzeuge (Post- und Krankenfahrzeuge) sowie zweiachsige Fahrzeuge (größerer Lieferfahrzeuge) sowie Feuerwehrfahrzeuge können die private Straße nutzen. Somit ist das Plangebiet frei von hohen und fremden Verkehrsaufkommen und die ruhige zentrale Lage gesichert.

Durch die Anordnung eines Geh- und Radweges soll eine Verbindung zur Möbiusstraße hergestellt werden, der in westlicher Richtung ins Stadtzentrum und in östlicher Richtung über den Grünen Weg entlang des Mühlgrabens/Mulde führt.

1.3 Plangebiet

1.3.1 Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Das im zentralen Teil von Eilenburg gelegene Plangebiet umfasst eine 5736 m² große Fläche der Flurstücke 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 25/14 und 25/15 der Flur 24 der Gemarkung Eilenburg.

Begrenzt werden die Flurstücke durch zwei öffentliche Verkehrswege, im südlichen Bereich durch die Martin-, im nördlichen Bereich durch die Möbiusstraße. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an private und im Besitz der Stadt Eilenburg befindliche Grundstücke an.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

1.3.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet erstreckt sich über das Gebiet einer ehemaligen Gärtnerei.

Bebaut ist das Gebiet mit zwei Einfamilienhäusern sowie mehreren Nebengebäuden.

Ein Teil der Nebengebäude wurde bereits abgebrochen. Das Gelände ist im Gesamten auf gleichem Höhenniveau. Das Plangebiet ist im Norden durch eine kleine Böschung vom Grünen Weg getrennt. Der Höhenunterschied beträgt etwa 1,20 m. Der größte Teil des Plangebiets ist ungenutzte Grünfläche.

1.3.3 Vorhandene Erschließungssituation - Medientechnische Erschließung

Auf dem Gelände liegen bereits die medientechnischen Erschließungsanlagen Elektro, Gas, Telefon, Abwasserleitung sowie Trinkwasserleitung an. Die Realisierung der Erschließung erfolgte bereits im Mai 2010.

Wasserversorgung

Der Anschluss der einzelnen Grundstücke an das Trinkwassernetz des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen erfolgt über die private Wohngebietsstraße bzw. den privaten Geh- und Fußweg im Plangebiet durch eine neuverlegte Trinkwasserleitung.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung der häuslichen Abwässer wird über das Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ im Mischsystem gewährleistet. Der Anschluss erfolgt über eine private Sammelleitung in der Wohngebietsstraße an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Martinstraße. Die private Sammelleitung endet am Übergabeschacht im Einfahrtbereich des Plangebietes.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in geringem Maße auf den Grundstücken versickert werden. Die ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitung in der Martinstraße (DN 600) gewährleistet die Einleitung des gesamten

anfallenden Niederschlagswassers über die nicht öffentliche Sammelleitung in den öffentlichen Mischkanal.

Zusätzlich wird die Regenwassernutzung als Brauchwasser durch die künftigen Grundstücksbesitzer angestrebt. Bei der Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser sind geeignete Messeinrichtungen zur Ermittlung der entstehenden Schmutzwassermenge vorzusehen.

Elektroenergieversorgung

Der Anschluss der einzelnen Grundstücke des Plangebietes an das Stromnetz der Stadtwerke Eilenburg erfolgt ebenfalls über die private Wohngebietsstraße bzw. den privaten Geh- und Fußweg im Plangebiet.

Gasversorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet mit Erdgas ist über das Netz der Stadtwerke Eilenburg gewährleistet.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die Deutsche Telekom gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Unterflurhydranten, die sich in der Martinstraße sowie in der Möbiusstraße befinden, gewährleistet. Die Entfernung dieser Hydranten bis zum Plangebiet ist ausreichend. Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch Feuerwehrfahrzeuge ist gegeben.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan Westsachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (Stand 2003) sowie der seit 25.07.2008 verbindliche Regionalplan weisen Eilenburg als Mittelzentrum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Taucha – Eilenburg - Torgau aus, das in seiner mittelzentralen Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes gesichert und entwickelt werden soll.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die planerische Grundlage für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) ist der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Eilenburg. Aus diesem wird der B-Plan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der seit 20.11.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Eilenburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

1.4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich begründeter Schutzgebiete. Im Gebiet sind keine besonders geschützten Biotope nach § 26 SächsNatSchG oder prioritäre Arten oder Lebensräume feststellbar.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Bebauung

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetrieben gegeben. Die nach § 4 Abs. 2, Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden aufgrund der Größe des Planungsgebietes nicht zugelassen.

Da das Plangebiet als Eigenheimstandort konzipiert ist, wird für die Bebauung im Baufeld WA 1 eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Bebauung im Baufeld WA 2 wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, damit sich das Gebäude in die vorhandene Bebauung der Martinstraße städtebaulich einfügen kann.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Baufeld WA 2 die Grundflächenzahl GRZ 0,5 festgelegt. Innerhalb des Innenstadtbereichs ist häufig eine Überschreitung der versiegelten Flächen gegeben.

Laut BauNVO sind weitere Überschreitungen des Versiegelungsgrads (Grundflächenzahl (GRZ)) durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu maximal 80% möglich. Aus städtebaulichen Gründen können hier Einschränkungen vorgenommen werden. Da es sich beim Plangebiet um einen innerstädtischen, ehemals unversiegelten Standort (jetzt für Einfamilienhäuser) handelt, ist aus Gründen des Stadtklimas eine entsprechende Festsetzung gerechtfertigt.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und eine Baulinie an der Martinstraße zur Aufnahme der Gebäudeflucht definiert.

Da die zukünftigen Grundstücksbreiten es zulassen, wird im Baufeld WA 1 eine offene Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Grundstücke bieten durch das großzügig bemessene Baufeld entsprechend vielfältige Bebauungsmöglichkeiten. Der nichtüberbaubare Streifen in einer Breite von 3 m entlang der knapp bemessenen Verkehrsflächen und

entlang der Nachbargrundstücke soll aus städtebaulichen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Für das Gebäude im Baufeld WA 2 wurde keine Bauweise festgelegt, um hinsichtlich der zukünftigen Bebaubarkeit variabel zu sein.

Die Baugrenze im Baufeld WA 2 wurde der vorhandenen Bebauung in der Martinstraße angepasst. Es besteht die Möglichkeit einer Grenzbebauung.

2.1.3 Höhenlage der Gebäude

Für das Baufeld WA 2 wird eine Mindesttraufhöhe von 3,50 m zur Anpassung an die umliegende Bebauung festgelegt.

Für den rückwärtigen Bereich (WA 1) sind geringere Traufhöhen bezüglich der Errichtung eines Eigenheimstandortes zulässig.

Die Festlegung der Firsthöhe orientiert sich ebenfalls an der umliegenden Bebauung.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Straßen und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Planung der Verkehrsflächen liegt die Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Delta Planungsgesellschaft mbH Delitzsch (Anlage 1) zu Grunde.

Die Baugrundstücke werden aus Richtung Süden (Martinstraße) durch eine Anliegerstraße mit einer Breite von 4,50 m mit Wendehammer, aus Richtung Norden (Möbiusstraße) durch einen Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m verkehrstechnisch erschlossen.

Die Straße sowie der Weg im Plangebiet sind Gemeinschaftseigentum und werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf Grund der geringen Größe des Baugebiets und der Ausbildung der Straße als Sackgasse soll damit eine Befahrbarkeit durch Nichtanlieger ausgeschlossen werden.

Die Erschließungsstraße ist für Krankenfahrzeuge, sowie zweiachsige Fahrzeuge bis 9 m (Lieferwagen) und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt.

Müllfahrzeuge gehören nicht zum regelmäßigen Verkehrsaufkommen, da für die Müllentsorgung ein Müllstandplatz an der Einmündung Martinstraße/Erschließungsstraße außerhalb der Verkehrsflächen angeordnet wird. Die Müllentsorgung erfolgt somit direkt von der Martinstraße.

2.3 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Besucherstellplätze außerhalb der Baugrundstücke werden als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Auf diesen Flächen können maximal zwei zusätzliche Besucherstellplätze anangeordnet werden.

Laut Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sind im allgemeinen Wohngebiet 1 bis 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann allerdings erhöht werden, wenn besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder gestatten. In vorliegender Planung wurden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Regelung dient der Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes der Martinstraße, da angesichts des heutigen Motorisierungsgrades der Bevölkerung und des begrenzten Platzangebotes innerhalb der neu geplanten privaten Anliegerstraße nur begrenzte Möglichkeiten zum Parken außerhalb der Grundstücke geschaffen werden. Die Stellplätze außerhalb der Grundstücke sollen lediglich dem Besucherverkehr dienen.

Wie bereits unter Punkt 2.2.1 festgestellt, sind durch das großzügig bemessene Baufeld entsprechend vielfältige Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Der nichtüberbaubare Streifen in einer Breite von 3 m entlang der knapp bemessenen Verkehrsflächen und entlang der Nachbargrundstücke soll deshalb aus städtebaulichen Gründen von jeglicher Bebauung und somit auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freigehalten werden.

Südlich des Plangebietes, angrenzend an die Martinstraße, wird ein Müllstandplatz als Fläche für Gemeinschaftsanlagen für das Plangebiet festgesetzt, da der verkehrsberuhigte Bereich für ein dreiaxigen Müllfahrzeuges nicht ausgelegt ist. Dieser Müllstandplatz wird nur von den Eigentümern der Flure 25/8 bis 25/12 genutzt. Die Sammlung von Hausmüll erfolgt in Mülltonnen. Diese sowie die Papiertonnen werden auf den Grundstücken platziert und nur zum Zwecke der Entleerung auf den Müllstandplatz abgestellt. Somit kann das Entsorgungsunternehmen direkt von der Martinstraße aus die Entleerung der Mülltonnen vornehmen. Eigentümer der Flurstücke 25/6, 25/7 und 25/13 platzieren ihre Mülltonnen ebenfalls auf ihrem Grundstück. An den Entsorgungstagen werden die Müllbehälter der Flurstücke 25/6 und 25/7 im Bereich der Wertstoffcontainer in der Möbiusstraße abgestellt, da an dieser Stelle die letzte Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

2.4 Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte

Da die Verkehrsflächen eine Privatstraße bzw. ein Privatweg ist, erfolgt die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

2.5 Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz umfasst das Gebiet, das bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet wird. In Eilenburg ist in etwa der gesamte Innenstadtbereich betroffen, der 2002 überflutet wurde. Es handelt sich bei Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Regionalplanung, die allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für zukünftige Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen enthalten. In den „Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz“ (Hochwasserschutzfibel) wird auf die besondere Gefahr, die durch versagende Öltanks verursacht wird, hingewiesen. Angesichts der aufgetretenen Verschmutzungen während und im Nachgang des Hochwassers 2002 (insbesondere in der Karl-Marx-Siedlung und im Ortsteil Hainichen) wurden innerhalb des Plangebiets generell Ölheizungen ausgeschlossen.

2.6 Immissionsschutz

Durch das in ca. 15 m Entfernung befindliche Schmutz- und Hochwasserpumpwerk des Abwasserzweckverbands (AZV) „Mittlere Mulde“ sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht auszuschließen. Es war zu prüfen, ob auf das Plangebiet entsprechende Immissionen wirken können.

Bei den auf das Gebiet einwirkenden Immissionen ist zwischen Geruchs- Und Lärmbelastungen zu unterscheiden.

1. Geruchsimmissionen

Mit dem Abnahmeschein Nr. 29/97 des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 14.08.1997 wurde die ordnungsgemäÙe Errichtung der Abwasserpumpanlage bestätigt und deren Freigabe zur Nutzung bescheinigt.

Aufgrund des bestehenden Geruchsproblems wurden durch den AZV „Mittlere Mulde“ bereits im Jahr 2007 ein Biofilter im Pumpwerk und Kanalschachtfilter im Zulauf zum Pumpwerk zur Minderung der Geruchsbelastungen eingebaut. Der restlose Ausschluss von Gerüchen ist nach Aussage des AZV allerdings nicht möglich (Stellungnahmen vom 15.11.2010 und 20.12.2010).

Vom Büro Immo-Invest, Gebr. Gaebel/Lukassek Bau GbR erfolgte die „Beurteilung der Geruchsimmissionen für das Plangebiet „Ehemalige Gärtnerlei Martinstraße“ (Stand 17.01.2011). Dieser Untersuchung liegt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionsschutz vom 24.10.2008 (Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL) zu Grunde. Danach haben 10 geeignete Prüfer u.a. durch Rasterbegehungen Geruchsproben zur Ermittlung der vorhandenen Belastung zu erfassen.

In Abwandlung dazu wurde nach Rücksprache zwischen Investor und der Unteren Immissionsschutzbehörde auf Grund der geringen Größe des Plangebiets die Anzahl der Probanden auf 5 Personen herabgesetzt (Aussage des Büros, es gibt dafür keinen schriftlichen Nachweis). Die Auswertung der Messergebnisse ergab keine nennenswerten Geruchsbelastungen durch die Abwasserpumpstation auf das angrenzende Wohngebiet. Der von der unteren Immissionsschutzbehörde geforderte Nachweis für die Eignung der Probanden konnte durch das Büro im Nachgang jedoch nicht mehr erbracht werden.

Ergänzend zu o.g. Untersuchungen wurden am 01.04.2011 durch die vom AZV beauftragte Firma UGN Gera Geruchsmessungen unmittelbar am Ausgang des Biofilters an den Abwasserschächten in der Straße durchgeführt. Es wurden keine messbaren Konzentrationen von Schwefelwasserstoff festgestellt.

Somit ist für die vorliegende Planung auch ohne den vollständig erbrachten Nachweis für die Eignung der Probanden die Problematik in ausreichendem Maß geklärt. Es sind keine entsprechenden Schlussfolgerungen in Form textlicher Festsetzungen erforderlich.

2. Lärmimmissionen

Lärmimmissionen werden durch die im Inneren der Station befindliche Schmutzwasser- und die im Außenbereich stationierten Regenwasserpumpen verursacht. Während die Schmutzwasserpumpe im Dauerbetrieb arbeitet, gehen die Regenwasserpumpen erst bei einem erhöhten Wasserstand des Mühlgrabens von 97,5 m ü HN und anfallendem

Oberflächenwasser in Betrieb. In diesem Fall wird das Pumpwerk abgeschottet und das Auffangbecken nach Erreichen eines bestimmten Füllstandes leergepumpt. Der erhöhte Wasserstand von Mulde und Mühlgraben tritt nach Aussagen des AZV weit vor dem für den Bürger erlebbaren Hochwasserereignis ein. Der Betrieb der Regenwasserpumpen kann aufgrund der nicht zu definierenden Häufigkeit der Inanspruchnahme nicht als seltenes Ereignis gemäß TA Lärm gewertet werden.

Den Untersuchungen des ersten Gutachtens des Ingenieurbüros Genest und Partner vom 04.02.2011 wurde der Dauerbetrieb der Schmutzwasserpumpe mit Maxi-malleistung und ein zusätzliches einmaliges Leeren des angestauten Regenwasserbehälters als Belastung angenommen. Es wurde zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die Regenwasserpumpe nur in Ausnahmefällen in Betrieb geht (max. 2 min, Zyklus 10 min). Außerdem wurde hier entgegen der Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen, aber entsprechend der Aufgabenstellung des Investors, die TA Lärm zum Ansatz gebracht (Auswirkungen einer konkreten Anlage gegenüber konkreten Bauvorhaben oder bereits realisierten Vorhaben). Da die Grenzwerte der TA Lärm allerdings mit denen der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden DIN 18005 übereinstimmen (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A), ist eine gewisse Vergleichbarkeit gegeben.

Während tagsüber keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt wurden, wurden für den regulären Nachtbetrieb die Werte an den bereits vorhandenen Wohnhäusern in der Möbiusstraße bis zu 7 dB (A) und bei zusätzlicher Inbetriebnahme der Regenwasserpumpe im Hochwasserfall sogar von 11 dB (A) überschritten.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass durch verschiedene bauliche Maßnahmen an der Pumpstation, wie

- Einbau einer umlaufenden Türdichtung an der Eingangstür,
- Schalldämmplatten innerhalb der Pumpstation und

eine Reduzierung der Emissionswerte erzielt werden könnte.

Der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 07.03.11, 24.03.11 und 23.05.11 zu Nachbesserungen an der Pumpstation, erneuten Lärmmessungen und zur Überarbeitung des Gutachtens wurde entsprochen.

Durch den Investor wurden in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband o.g. bauliche Maßnahmen an der Pumpstation durchgeführt. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens vom 04.07.2011 zeigen auf, dass beim Betrieb der Schmutzwasserpumpen im Tages- und Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei zusätzlicher Inbetriebnahme der Regenwasserpumpe (Annahme 2 bis drei mal pro Stunde für 2 bis 3 min) ist an den Wohnhäusern Möbiusstraße mit einer Überschreitung des Nachtwertes vom maximal 1 dB(A) zu rechnen.

Der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.07.2011 im B-Plan die Festsetzung zu treffen, dass auf Grund der genannten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die beiden vorhandenen Wohnhäuser an der Möbiusstraße Festsetzungen zur Orientierung schutzbedürftiger Räume (der Möbiusstraße abgewandt) zu treffen, wurde aus nachfolgend genannten Gründen nicht entsprochen:

1. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Werten der DIN 18005 lediglich um Orientierungshilfen für die Bauleitplanung handelt, nicht um ein verbindliches Regelwerk. Die darin genannten Werte bilden den Rahmen für die Verträglichkeit benachbarter Nutzungen. Obwohl die Einhaltung dieser Werte prinzipiell angestrebt werden sollte, sind Abweichungen in begründeten Fällen erlaubt.

2. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und hat damit eine gewisse Vorbelastung. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Abwasserpumpstation gehört zur Infrastruktur des Stadtteils Eilenburg-Mitte.

3. Die beiden vorhandenen Wohnhäuser Möbiusstraße 10 a und 10 b wurden bereits längere Zeit vor Planungsbeginn nach § 34 BauGB genehmigt. Dabei wurde die Lärm- und Geruchsproblematik als geringfügig betrachtet und entsprechende Auflagen nicht als erforderlich erachtet. Die Einbeziehung der beiden Häuser in den Bebauungsplan ist städtebaulich sinnvoll, da als Planziel die Überplanung des Gesamtgebiets der ehemaligen Gärtnerei zur Nachnutzung als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Damit ist nun auch für die vorhandenen Gebäude das Problem zu behandeln. Es sind zwar in beiden Wohnhäusern schutzbedürftige Wohnräume zur Möbiusstraße hin angeordnet, aber es gibt zu dieser Seite keine Fensteröffnungen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass erst bei einer Lärmbelastung von 45 dB (A) und geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. In einem Mischgebiet ist diese Belastung als Grenzwert zulässig und damit auch akzeptabel, auch dort Wohnen ist möglich.

4. Die im Ergebnis des überarbeiteten Lärm-Gutachtens vorgeschlagen baulichen und technologischen Maßnahmen an der Pumpstation und ergänzend dazu die Abdeckung des Regenwasserbeckens wurden realisiert.

5. Obwohl nicht als seltenes Ereignis eingestuft (Häufigkeit des Pumpvorgangs der Regenwasserpumpe kann nicht konkret festgelegt werden), ist davon auszugehen, dass sich der zeitliche Umfang der Belastung in Grenzen hält (Regenwasserpumpen waren z.B. im Jahr 2010 lediglich 48 Stunden in Betrieb).

Abschließend ist noch festzustellen, dass die o.g. Vorgehensweise im Rahmen der Bauleitplanung prinzipiell nicht üblich ist. Gegenstand von Planungen sind Schallimmissionsprognosen, die Aussagen zur jeweiligen Lärmsituation treffen und Maßnahmen zur Regulierung aufzeigen. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen oft auch in Verbindung mit öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen zur zeitlichen Realisierung wird dann dem Immissionschutz entsprochen. Die bei diesem Planverfahren aufgetretene Abweichung zur sonst üblichen Verfahrensweise kann in diesem Fall toleriert werden, da die Ergebnisse formal vergleichbar mit denen der im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens durchzuführenden Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der DIN 18005 sind. Im vorliegenden Fall liefern die durchgeführten Untersuchungen jedoch genauere Ergebnisse, da die tatsächlich vorliegende Schallimmissionssituation bei typischen Betriebssituationen gemessen und nicht anhand mit höherer Unsicherheit behafteten Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage von Schallemissionskennwerten berechnet wurde.

→ Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 soll ein ungestörtes, gesundes Wohnen innerhalb des Baugebietes im Freien sowie auch in den Wohnungen bei geöffneten Fenstern gewährleisten. Da lediglich an der Plangebietsgrenze die geringfügige Überschreitung der Werte festgestellt wurde, sich zu dieser Seite keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden und die Aufenthaltsbereiche im Freien im südlichen Grundstücksbereich gelegen sind, kann aus immissionschutzrechtlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass die zusätzliche Lärmbelastung von 1 dB (A) kaum wahrnehmbar ist und somit als geringfügig betrachtet werden kann.

→ Auf Grund dessen und der o.g. Gegebenheiten ist eine ergänzende einschränkende Festsetzung nicht gerechtfertigt und wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Gestaltungsvorschriften/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Wohnbebauung in der Umgebung der Martinstraße zu gewährleisten.

Die Begrenzung des Dachüberstandes in der vorgesehenen Breite erfolgte, um das Hineinragen des Traufbereiches in den öffentlichen Verkehrsraum zu begrenzen.

3.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbau

Im Baufeld WA 2 des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° – 45° zulässig. Die Bebauung entlang der Martinstraße ist hauptsächlich durch Satteldächer mit dieser Dachneigung geprägt. Die Fortsetzung dieser gestalterischen Prägung nimmt damit die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Architektur auf. Das Gebäude fügt sich somit in den vorhandenen StraÙenzug ein.

Durch die Festsetzung der Farbe der Dachsteine im WA 2 erfolgt ebenfalls eine Anpassung an die umgebende Bebauung.

Der Dachüberstand straÙenseitig zur Martinstraße im WA 2 ist aus Gründen der festgesetzten Baulinie und Traufhöhe auf maximal 20 cm begrenzt, um ein Hineinragen des Dachüberstandes in den öffentlichen Verkehrsraum zu begrenzen.

3.2 Äußere Gebäudegestaltung

Die Gebäudeoberflächen im Baufeld WA 2 sind in Anpassung an die örtliche Umgebung als Putzflächen herzustellen.

3.3 Einfriedungen

Aus der Verkehrsplanung resultierend, sind zur Gewährleistung des seitlichen Sicherheitsraumes beidseitig der Fahrbahn Einfriedungen im festgelegten Abstand (Abstand 50 cm zum Fahrbahnrand; entlang des Wendehammers 1,0 m) anzuordnen.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht liegt das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzgebiet (Vorstadtsiedlung/Mittelalter).

Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG zu melden.

Die Genehmigungspflicht für das Gesamtvorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlung Mittelalter).

4.2 Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsverseuchtes Gelände bekannt.

Sollten dennoch Kampfmittel während der Bauausführung gefunden werden, sind die zuständige Polizeibehörde und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden (Tel. 0352/85010) sofort zu verständigen.

Munitionsgegenstände sind in der vorgefundenen Lage unverändert zu belassen; ggf. vorsichtig mit Sand/Erde abzudecken und in geeigneter Weise vor Unbefugten zu sichern.

Bombenblindgänger sind in der vorgefundenen Lage unverändert zu belassen. Alle Arbeiten in näherer Entfernung sind sofort einzustellen, Personen sollen einen genügend großen Sicherheitsabstand einhalten.

4.3 Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz des Bodens vor Kontamination sind baulich nicht in Anspruch zu nehmende Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vom Baubetrieb freizuhalten.

Baulich bedingte Abfälle sind nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG) ordnungsgemäß zu verwerten. Dabei sollen Materialien kontaminationsfrei sein.

Anfallender Bodenaushub ist stofflich zu verwerten, vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen. Durch den

Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Die im Planungsbereich zu erwartende Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist (z. B. Zufahrtswege, Stellplätze), sollten nur teilversiegelt werden. Empfohlen werden Rasengittersteine.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Nach derzeitigem Sachstand gibt es keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG.

5. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Flächennutzungen noch einmal dargestellt. Die Flächen wurden digital auf Grundlage eines von einem öffentlich-bestellten Vermesser angefertigten Planes ermittelt.

Art der Fläche	Größe(in m ²)	Bemerkung
Verkehrsflächen	552	Verkehrsberuhigter Bereich
- davon öffentliche Verkehrsfläche	0	
-Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)	552	
(Straße)	(458)	
(Rad- und Gehweg)	(94)	
-Flächen Nebenanlagen	108	
Allgemeines Wohngebiet	5.076	
Gesamtfläche	5.736	Geltungsbereich

6. Bodenordnung

Die Flächen sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

7. Kostenschätzung – Kosten der Erschließung

1.	Trinkwasser	100 lfd. m	x	110,00 €/lfd. m	=	11.000,00 €
2.	Gas	100 lfd. m	x	80,00 €/lfd. m	=	8.000,00 €
3.	Strom	100 lfd. m	x	75,00 €/lfd. m	=	7.500,00 €
4.	Abwasser	100 lfd. m	x	150,00 €/lfd. m	=	15.000,00 €
5.	befestigte Flächen	648 m ²	x	60,00 €/lfd. m	=	38.880,00 €
6.	Beleuchtung				=	2.000,00 €
Gesamtkosten der Erschließung						= 82.380,00 €

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch, BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (03.05.10)

Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG in der Neufassung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686, 688)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften, BNatSchGNeuregG vom 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986)

Planzeichenverordnung, PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundeskleingartengesetz, BKleingG vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. 10 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG vom 26.09.02 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.06 (BGBl. I S. 3180)

33. Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) vom 13.07.2004 (BGBl. S. 1612)

Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.04 (BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV) vom 12.07.99 (BGBl. I S 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.12.04 (BGBl. I S. 3785)

Wasserhaushaltsgesetz, WHG geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Regelung des Wasserrechts vom 31.07.09 (BGBl. I 2009, S. 2585 ff.)

Bundesfernstraßengesetz, FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Sächsische Gemeindeordnung, SächsGemO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S.55, ber. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.08 (SächsGVBl. S. 138)

Sächsische Bauordnung, SächsBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200); zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. Seite 102)

Sächsisches Naturschutzgesetz, SächsNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2007, GVBl. S. 321, zuletzt geändert am 18. August 2008, GVBl. S. 321

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz, SächsABG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (Sächs.GVBl. S. 261), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138)

Sächsisches Wassergesetz, SächsWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert am 13. August 2009 (SächsGVBl. I S. 438)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen Landesplanungsgesetz – SächsLPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.01 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Landkreis-NeugliederungsG vom 29. 1. 2008 (SächsGVBl. S. 102)

Sächsisches Kommunalabgabengesetz, SächsKAG vom 26. August 2004 (SächsGVBl, S. 418) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes über das neue kommunale Haushalts- und Rechnungswesen vom 7.11.2007 (SächsGVBl. S. 478)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen SächsDSchG vom 03.03.93 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz, SächsABG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.99 (SächsGVBl. S 261), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 05.05.04 (SächsGVBl. S 148)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, KrW-/AbfG vom 27.09.94 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.07

Landesentwicklungsplan Sachsen, verbindlich seit 01.01.2004

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n läuft (Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 23.05.08)