

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 36 "Erweiterung FRANKEN BRUNNEN" (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung
2. Allgemeines – örtliche Situation
3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben
 - 4.4 sonstige Planungen
5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Verfahren
7. Textliche Festsetzungen
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.4 Grünflächen und Baumpflanzgebote
 - 7.4 Äußere Gestaltung
8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Bodenschutz
10. Verkehrserschließung
11. Technische Ver- und Entsorgung
12. Flächenangaben
13. Rechtsgrundlagen
14. Anlagen

1. Anlass der Planung

Am vorhandenen Gewerbestandort FRANKEN BRUNNEN in Eilenburg, An den Quellen 1 reicht die derzeitige Lagerkapazität nicht mehr aus. Der Betrieb hat seine geplante maximale Leistungsfähigkeit erreicht. Des Weiteren benötigt das Unternehmen zur Absicherung flexibler Marktanforderungen für die Vorhaltung größerer Sortimentbestände größere Lagerräume. Auf dem vorhandenen Betriebsgelände kann ein erforderlicher Neubau entsprechend dem gültigen Planungsrecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14, rechtswirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 28/99 vom 16.07.1999, auch mit einer Änderung nicht mehr umgesetzt werden.

Aus diesem Grund hat die Geschäftsleitung der FRANKEN BRUNNEN GmbH & Co. KG in Neustadt/Aisch eine an das bestehende Betriebsgelände angrenzende Fläche von ca. 6 ha käuflich erworben. Auf dieser Fläche soll in erster Ausbaustufe ein Lagerkomplex in Form von 3 aneinander gereihten Leichtbauhallen 3 x 30 = 90m Breite und 90m Länge errichtet werden. An die erste Halle, welche unmittelbar an die vorhandene Produktionshalle angrenzt, werden zur B 107 (Westseite) 4 Verladerampen angebaut. Es ist keine Produktionserhöhung geplant und auch keine Erhöhung des Zu- und Abgangverkehrs. Die Verkehrsströme werden lediglich innerhalb des Werksgeländes umverteilt. Dieser Bebauungsplan soll die Erweiterung des Betriebsgeländes von FRANKEN BRUNNEN ermöglichen und ist speziell darauf zugeschnitten. Er erhält aus diesem Grund auch keine neue straßenseitige Anbindung und auch die Erschließung wird über das vorhandene angrenzende Gelände gesichert.

2. Allgemeines - örtliche Situation

Die Stadt Eilenburg mit derzeit 17.072 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, vorläufige Bevölkerungszahl Stand 31.12.2009) ist Große Kreisstadt und liegt am nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen.

Im Regionalplan Westsachsen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008) ist sie als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau im Zuge überregionaler Verbindungsachsen (Erfurt – Leipzig – Cottbus) eingestuft. Das Stadtzentrum des Oberzentrums Leipzig ist ca. 25 km in südwestlicher Richtung entfernt.

Das Stadtgebiet von Eilenburg besteht aus den Stadtteilen Eilenburg - Berg, Eilenburg - Mitte, Eilenburg - Ost, Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil - Berg im nördlichen Teil an der Bundesstraße 107 in Richtung Bad Düben. Die Planfläche wurde ursprünglich von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und ist mit entsprechenden Gebäuden (Ställen, Lagergebäude) bebaut. Zurzeit werden Fahrzeuge eines Logistik-Unternehmens auf einer Teilfläche abgestellt. Die Restfläche wird von einem Reitverein genutzt. Trotz des Vorhandenseins von einigem Großgrün ist die gesamte Fläche urban überprägt.

Unmittelbar nördlich grenzt das vorhandene Betriebsgelände der FRANKEN BRUNNEN GmbH & Co. KG an, welches durch diesen Bebauungsplan entsprechend erweitert werden soll. Westlich am Plangebiet führt die Bundesstraße 107 vorbei. Eine straßenseitige Anbindung ist für diese Planung nicht vorgesehen. Östlich bis südöstlich befinden sich im Bereich der Straße „Am Fuchsberg“ teilweise Wohnhäuser im Außenbereich sowie die Hangkante zur Muldenaue, an der gleichzeitig das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ beginnt.

Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 und 32 Bundesnaturschutzgesetz werden durch den Geltungsbereich des B-Planes nicht direkt berührt.

Unmittelbar südlich sind noch Restflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden und in größerer Entfernung Wohnhäuser.

Nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde befindet sich das Vorhaben außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von archäologischen Relevanzbereichen. Für die Meldepflicht bei Funden nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wurde ein entsprechender Vermerk auf dem Plan unter dem Punkt Hinweise eingetragen.

Im Plangebiet befindet sich der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführte Altstandort „Rinderaufzucht Gut Noitzsch“ [Akz: 74 200 217] mit den Mittelpunktkoordinaten (RW: 45 42 350, HW: 57 04 050). Die ehemalige Tankstelle davon wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

net. Nach Stellungnahme des Landratsamtes besteht bei Nichtbebauung kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Aufgrund der Sicherung des Standortes (Einhausung der Tankstellenanlagen, Bodenversiegelung) und des geringen Gefährdungspotentials für das Schutzgut Grundwasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand bis zur geplanten Nutzungsänderung der Tankstelle keine Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zur akuten Gefahrenabwehr notwendig. Deshalb kann gegenwärtig auf eine weitere Erkundung auf Beweisniveau 3 gemäß Sächsischer Altlastenmethodik verzichtet werden. Im Zuge von Abriss-/Rückbauarbeiten ist eine baubegleitende Betreuung/Untersuchung durch ein Ingenieurbüro unter Vorlage eines entsprechenden Konzeptes notwendig. Vor Eingriffen in den Boden bzw. vor dem Rückbau werden im Tanksäulenbereich Bodenluftuntersuchungen auf BTX empfohlen. Die Hebung, Reinigung und Entsorgung der beiden Tanks sollte von einer zugelassenen Fachfirma ausgeführt werden. Bei Eingriffen in den Boden ist der anfallende Aushub analytisch zu klassifizieren und die weitere Verfahrensweise bezüglich Behandlung oder Verwertung zu steuern. Im Ergebnis dieser Maßnahmen, ist der zuständigen Behörde eine entsprechende Dokumentation zu übergeben.

Falls sich bei den weiteren Planungen oder der anschließenden Realisierung der Baumaßnahmen weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten ergeben, wird für die bestehende Informationspflicht bei Funden von Bodenverunreinigungen ebenfalls unter dem Punkt -Hinweise- ein Textvermerk in die Planzeichnung aufgenommen. Für die gesetzlich fixierten Anforderungen zum Bodenschutz sind die notwendigen Hinweise in die Planzeichnung enthalten.

Nach Auskunft des Sachgebietes Waffenrecht vom Landratsamt Nordsachsen sind die Flächen des B-Planes nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Munitionssucharbeiten sind nicht erforderlich. Für evtl. auftretende Funde von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern ist unter Punkt Hinweise die Meldepflicht aufgeführt.

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind im Plangebiet regionalgeologisch oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) verbreitet. Im Geschiebemergel und -lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassergefüllt sein können. Der anstehende Geschiebemergel und -lehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Der tiefere Untergrund wird einheitlich von Tertiärablagerungen (Tone/Schluffe/Sande/Kiese) gebildet. Aufgrund der Nutzungsgeschichte ist das Plangebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind. Im Geodatenarchiv liegen für nördlich des Plangebietes (im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes) geologische Informationen (u.a. Bohrprofile, Grundwassermessstellen) vor und können unter www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.

Zur näheren Quantifizierung werden standortkonkrete Baugrund- und hydrologische Untersuchungen empfohlen und auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismiteilungspflicht hingewiesen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung dieses B-Planes begründet sich mit der Steuerung der städtebaulichen Ziele der Stadt Eilenburg, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines mittelständischen Unternehmens. Mit diesem Bebauungsplan werden neben der Bereitstellung von weiteren Bauflächen für den ansässigen Getränkeabfüllbetrieb, Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend städtebaulich nachverdichtet.

Damit wird die Grundlage für entsprechende Investitionen der ansässigen Firma vorbereitet und es werden Arbeitsplätze gesichert.

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt mit dieser Planung, für die bauliche Erweiterungsmöglichkeit des ansässigen Betriebes die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und im Regionalplan Westsachsen 2008 sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Eilenburg ist als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Torgau eingestuft.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eilenburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die zu überplanende Fläche ist darin als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bauleitplanungen. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bzw. eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist für die ca. 6 ha große Fläche nicht gegeben. Nördlich angrenzend befindet sich das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 14 „Neubau eines Getränkeabfüllbetriebes“ Frankenbrunnen. Der südliche Bereich dieses Planes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert.

4.4 Sonstige Planungen

Weitere vertiefende städtebauliche Planungen sind neben dem Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 65.080 m². Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 115/3, Teilflächen der Flurstücke 3/3 (vorhandenes Betriebsgelände der FRANKEN BRUNNEN GmbH & Co. KG im Norden) und 39/1 (B 107 im Westen) der Flur 11 in der Gemarkung Eilenburg.

Östlich schließt sich das Flurstücke 5/2 an, welches ein Wegegrundstück ist.

Das südlich angrenzende Flurstück 116/3 umfasst die Restflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Auch diese Flurstücke befinden sich innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Eilenburg.

6. Verfahren

Aufgrund der Vornutzung des Geländes, der geplanten Erweiterung des nördlich gelegenen vorhandenen Gewerbegebiets, der südlich anschließenden Wohnbebauung, der B 107 im Osten und dem abfallenden Gelände zur Hangkante der Muldenaue, beabsichtigt die Stadt Eilenburg diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine Fläche der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend nachverdichtet.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss bei Vorhaben mit einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erfolgen (Vorprüfung des Einzelfalls). Im Ergebnis dürfen durch den Bebauungsplan

keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sein, welche in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das geplante Vorhaben begründet auch nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine solche Vorprüfung wurde unter Mitwirkung des Landratsamtes Nordsachsen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13a BauGB erfolgen kann. Somit sind die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

Danach kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, abgesehen werden. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

7. Textliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Tankstellen als Hauptanlage in dem Gebiet auszuschließen. Das geplante Gewerbegebiet verfügt über keinen direkten Anschluss an die B 107 und das Gelände für die Erweiterung des Betriebsstandortes wird verkehrsmäßig über die bereits vorhandene Zufahrt von der B 107 erschlossen. Eine Tankstelle als Nebenanlage für den Betrieb ist weiterhin zulässig.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Somit sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Bebauungsplan soll, wie unter Punkt 3 bereits genannt, hauptsächlich der Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes der Frankenbrunnen GmbH & Co. KG dienen. Somit sind die o.g. Anlagen in dem Gebiet nicht erforderlich und können anderenorts innerhalb der Stadt Eilenburg vorgesehen werden.

Weiterhin wurden auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dabei soll der „Werksverkauf“ möglich bleiben, wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

Die Stadt Eilenburg verfügt über ein Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung vom November 2005 mit Aktualisierung durch die gutachterliche Stellungnahme zu den städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Nordring vom März 2008. Im Ergebnis dessen wurden zentrale Versorgungsbereiche sowie „die Eilenburger Liste“ (Liste aller für die Stadt Eilenburg zutreffenden zentrenrelevanten Sortimente) herausgearbeitet. Die zentralen Versorgungsbereiche sind zu schützen und entsprechend ihren Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept wurde im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit 20.11.09) als Arbeitsgrundlage beschlossen. Den zentralen Versorgungsbereich für den Stadtteil Berg bildet das Nahversorgungszentrum Grenzstraße. Es ist nicht auszuschließen, dass Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche auch unter dem Schwellenwert von 800 qm die zentralörtliche Funktion der bereits vorhandenen Nahversorgung empfindlich treffen und damit vorhandene funktionierende Strukturen schädigen können. Da dies keinesfalls beabsichtigt ist und negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden sollen, wurden innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen

Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die Einhaltung von Emissionskontingenten nach DIN 45 691 für die Gewerbefläche. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den vorhandenen nördlichen Betriebsteil wurden schalltechnische Untersuchungen durchge-

führt. In deren Ergebnis gab es Einschränkungen im Betriebsablauf im Nachtzeitraum für den Fahrverkehr in Anzahl und Streckenführung, zu Entleerungen der Glascontainer und zum maximalen immissionswirksamen Innenpegel in der Ladehalle. In der Vorprüfung des Einzelfalls zu diesem B-Plan wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die bisher zugestandenen Immissionskontingente hinsichtlich Lärm (hier als einzuhaltende Beurteilungspegel in der Wohnnachbarschaft) nicht erhöht werden können. Für die Festsetzung der Emissionskontingente wurden unter Beachtung der bisher zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegenden Immissionsprognosen vom 05.07.94, 26.09.94, 03.11.94, 23.07.2003 und der Baugenehmigung durch die Lärmschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro ECO Akustik GmbH (Anlage) fortgeschrieben.

In der Bearbeitungsphase wurde festgestellt, dass die in der Baugenehmigung B 108/03 vom 29.08.2003 festgelegten zulässigen Immissionswerte durch den tatsächlichen Betrieb nicht ausgeschöpft werden. Die Anlagentechnik sowie der tatsächliche Betriebsablauf einschließlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs am Standort, haben sich gegenüber dem Stand von 2003 dahingehend entwickelt, dass von einer günstigeren Immissionssituation im Vergleich zur Prognose von 2003 ausgegangen werden kann. Diese Tatsache wurde anhand von Messungen bestätigt, welche durch das Ingenieurbüro ECO Akustik GmbH im Rahmen der Erarbeitung dieses B-Planes durchgeführt worden. Die FRANKEN BRUNNEN GmbH beantragte deshalb eine Reduzierung der in der Baugenehmigung festgelegten Immissionswerte um 3 dB. Mit diesen Ausgangswerten wurden die Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche ermittelt.

Im Ergebnis wurden entsprechende Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten für die jeweiligen Richtungssektoren für den Tages- (6.00 – 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) festgesetzt. Diese gewährleisten, dass die schützenswerte Umgebungsbebauung nicht über das zulässige Maß beeinträchtigt wird. Die Zusatzkontingente wurden aufgenommen, um das Gewerbegebiet besser ausnutzen zu können. Für die im Textteil unter 1.5 festgesetzten Richtungssektoren A bis E können die Emissionskontingente entsprechend den Werten in der Tabelle erhöht werden.

Aufgrund des niedrigen Emissionskontingentes nachts sind insbesondere das Arbeiten im Freien und der anlagenbezogene Fahrverkehr eingeschränkt.

Für die Anwendung im Genehmigungsverfahren muss beachtet werden, dass die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgt. Der nach den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durch die tatsächlich installierte Schalleistung (L_W) der auf der Planfläche errichteten Anlage(n) (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) ermittelte Beurteilungspegel, darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung an den maßgeblichen Immissionsorten nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus dem Emissionskontingent gegebenenfalls zuzüglich Zusatzkontingent ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Einzelheiten sind dem Gutachten (Anlage) zu entnehmen.

Eine weitere Einschränkung wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Betriebe ausgeschlossen wurden, die der Störfallverordnung unterliegen oder eine Genehmigung nach 4. BImSchV bedürfen. Dieser Ausschluss ist aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zu umliegenden Wohngebäuden erforderlich. Außerdem schließen sich schon auf Grund der lärmschutztechnischen Einschränkungen entsprechende Betriebe von vornherein aus.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer in den Grün- und Pflanzflächen, sind Anlagen für erneuerbare Energien in Form von Solar- und Fotovoltaikanlagen zulässig. Windenergieanlagen sind innerhalb des Stadtgebietes generell nicht zulässig. Windenergieanlagen als Nebenanlagen zum Betrieb werden zum Schutz des Landschaftsbildes am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“ zusätzlich ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wurde als Grundflächenzahl die nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Eine Einschränkung ist nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Die festgesetzten auf dem Baugrundstück befindlichen privaten Grünflächen können auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

Die Höhen wurden als Höchstgrenzen in Form von maximalen Höhen der baulichen Anlagen festgelegt. Der Bezugspunkt (0,0 m) für die Höhenfestsetzung als maximale Gebäudehöhe ist die anliegende Bundesstraße 107 auf der Westseite des Gebietes. Aus technologischer Sicht wurde die Obergrenze von 15 m als ausreichend angesehen und festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch bedingte Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abgasanlagen, Solaranlagen usw. soll zulässig sein, weil sie für den Betriebsablauf erforderlich sein können und nur geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Für 15% der Gewerbegebietsfläche wurde eine maximale Höhe von 35m festgesetzt, um die Realisierung eines später geplanten Hochregallagers zu ermöglichen. Der genaue Standort dafür liegt noch nicht fest.

Die maximale Höhe von 15 m für freistehende Werbeanlagen orientiert sich an der zulässigen Gebäudehöhe im überwiegenden Teil des Gewerbegebiets und soll damit die Wirkung auf das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigen. Das geplante Hochregallager ist betriebsbedingt erforderlich und seine Wirkung prägt das Landschaftsbild schon ausreichend. Weitere Nachteile sollen damit vermieden werden.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden im Plangebiet relativ großzügig gewählt, da es keine städtebaulichen Gründe für eine engere Festsetzung gibt. Lediglich im Westen wurde die Baugrenze 20 m von dem Straßenflurstück der Bundesstraße 107 abgerückt, um die Bauverbotsbereiche gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten.

7.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da Einschränkungen aus städtebaulichen oder sonstigen Gründen nicht begründet werden können.

7.4 Grünflächen und Baumpflanzgebote

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung über dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche liegt, kann § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht angewendet werden. Das bedeutet, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, auszugleichen sind. Aus diesem Grund und entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde parallel ein Grünordnungsplan mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage) erarbeitet, welcher die Situation der Eingriffsänderung bewertet und entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Diese wurden, soweit planungsrechtlich möglich, als Festsetzungen übernommen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Untersuchungstiefe und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgten entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2003). Im Ergebnis der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Defizit bei der Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lebensräume von 126.894 Wertpunkten innerhalb des Geltungsbereiches. Für diesen Fall wären Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für die Durchführung von Maßnahmen heranzuziehen. Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kompensationsflächen vorhanden. Der Stadt Eilenburg stehen darüber hinaus keine Flächen zur Verfügung, die für eine direkte Kompensation des Defizits geeignet wären. Es besteht daher nur die Möglichkeiten den Ausgleich von 126.894 Wertpunkten über die Zahlung in ein Ökokonto oder, wenn das nicht möglich ist, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer noch nicht konkret bestimmten Fläche durchzuführen. Die Zahlung muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes der GE-Fläche erfolgen. Die konkrete Festlegung erfolgt im weiteren Planverfahren (Maßnahme M 5).

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, wird das Verfahren zu diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, befindet sich im Plangebiet der nach Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) geführte Altstandort „Rinderaufzucht Gut Noitzsch“ [Akz: 74 200 217], welcher nachrichtlich gekennzeichnet wurde.

Darüber hinaus sind bei organoleptischen Auffälligkeiten Eingriffe in den Boden unter Baubegleitung durchzuführen.

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 1 SächsABG).

Abfallrecht

Bei der Baumaßnahme entstehende Abfälle (z.B. Auskofferungsmaterialien, Straßenaufbruch, Bauschutt usw.) sind in erster Linie nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist, d.h. vor Verwertung der Materialien sind diese zu separieren und einer ordnungsgemäßen Behandlung zuzuführen. Sollte kein Wiedereinbau erfolgen, sind die zu verwertenden Bau- und Abbruchabfälle gemäß § 2 Abs. 5 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) einer Bauschuttrecyclinganlage zuzuführen und nicht zu deponieren. Ist eine Verwertung des Bauschutts wirtschaftlich nicht zumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG), ist dieser ordnungsgemäß und nachweislich in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien (Kabelreste, Dachpappe, Fußbodenbeläge usw.) sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind vom Anfallort auf direktem Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Anfallendes Altholz ist auf Grund der Altholzverordnung (§ 9 AltholzV) zum Zwecke der Beseitigung in einer zugelassenen Anlage thermisch zu behandeln. Eine Deponierung von Altholz stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 13 Nr. 9 AltholzV dar.

Anfallendes Asbest oder asbesthaltige Materialien und Abfälle sind von dafür zugelassenen Unternehmen abzutragen und getrennt auf dafür zugelassenen Deponien zu entsorgen und so abzulagern, dass eine Asbestfaserfreisetzung vermieden wird.

Entsprechend § 5 Abs.2 KrW-/AbfG besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub. Der Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

10. Verkehrserschließung

Dieser Bebauungsplan dient der Erweiterung des vorhandenen Produktionsstandortes. Aus diesem Grund wird das Plangebiet über das vorhandene Betriebsgelände straßenverkehrstechnisch erschlossen. Die vorhandene Werkszufahrt von der Bundesstraße 107 wird weiterhin genutzt. Es ist keine weitere Zufahrt von der B 107 geplant. Deshalb erhielt auch der gesamte Bereich entlang der B 107 das Panzeichen „ohne Ein- und Ausfahrt“ als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Bundesstraße wurde nur mit in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen, um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufstellen zu können. Sie wurde als Teil des bestehenden Straßenflurstücks im Bestand übernommen und erhält keine Veränderungen. Nach Stellungnahme des Straßenbauamtes Leipzig bestehen mittelfristig Ausbauabsichten für die Bundesstraße in diesem Bereich.

Die Baugrenzen wurden bewusst 20m entfernt von dem Straßenflurstück der Bundesstraße abgerückt, um die Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten.

11. Technische Ver- und Entsorgung

Wie unter Punkt 10 bereits erläutert, wird auch die medienseitige Ver- und Entsorgung generell über das vorhandene Betriebsgrundstück erfolgen. Dies kann nach derzeitigem Kenntnisstand problemlos über entsprechende Leistungsreserven abgedeckt werden. Neue Anschlüsse für die Elektro-, Trinkwasserversorgung- und Abwasserentsorgung sind demnach nicht notwendig. Nur für die Regenwasserentsorgung sind entsprechende technische Anlagen erforderlich. Diese Besonderheiten der Erschließung sind dem Inhalt und dem Zweck des Bebauungsplanes geschuldet. Er dient ausschließlich der Erweiterung des Betriebsgeländes von FRANKEN BRUNNEN und nutzt damit die vorhandenen Erschließungsanlagen. Es entsteht keine eigenständig erschlossene Gewerbefläche.

Nach Abstimmung mit dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen wäre die prinzipielle trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes von außen auch gesichert, wenn die Kapazitäten erforderlich werden würden. In der Straße „Am Fuchsberg“ ist eine entsprechende Leitung vorhanden, bei Bedarf auch kann auch noch eine neue Leitung herangeführt werden.

Regenwasser:

Die Regenwasserbeseitigung auf dem vorhandenen Betriebsgelände erfolgte bisher in mehreren Abschnitten.

1. Bauabschnitt: „Neubau eines Getränkeabfüllbetriebes in Eilenburg (Stand: November 1994) -Wasserrechtsantrag (Teil B: Regenwasser)“
2. Bauabschnitt: Verkehrsfläche und Dachfläche Hallenneubau (2003)
3. Bauabschnitt: Erweiterungsfläche (2003)

Für den 2. und 3. Bauabschnitt wurden die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Teiche mit Ableitung über Schluckbrunnen) genutzt. Das anfallende Niederschlagswasser des 2. und 3. Bauabschnittes wird dem vorhandenen System mit einer Zwischenspeicherung im errichteten Staukanal im Bereich der Verkehrsfläche vor dem Hallenneubau des 2. Bauabschnittes gedrosselt zugeführt.

Der Bebauungsplan wird wiederum in mindestens zwei Ausbaustufen realisiert. Um in der Bezeichnung bei den Regenwasserprojekten innerhalb des gesamten Firmengeländes in logischer Folge zu bleiben, wird die 1. Ausbaustufe des B-Planes als 4. Bauabschnitt und die 2. Ausbaustufe als 5. Bauabschnitt benannt. Im 4. BA ist wiederum geplant, das anfallende Niederschlagswasser in einem neu zu schaffenden Rückhalteraum von ca. 40 x 25 m (Regenrückhaltebecken – RRHB, 1. Ausbaustufe) zwischenspeichern und nach Filterdampassage dem vorhandenen Staukanal gedrosselt zuzuführen. Dabei wird das neue RRHB erst geleert, wenn der vorhandene Staukanal entleert ist. Dieses Regenrückhaltebecken wird noch auf dem Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet. Als Grundlage für die Entwässerung des 4. Bauabschnittes dienen somit die bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen des 1. sowie 2./3. Bauabschnittes.

Als Sicherheit werden 2 zusätzliche Schluckbrunnen als Notüberlauf am Regenrückhaltebecken des 4. Bauabschnittes angeordnet. Im Normalbetrieb erfolgt die Ableitung des Regenwassers weiterhin über das vorhandene System des 1. – 3. Bauabschnittes, da der Grundablass geschlossen ist. Die Notentleerung sowie der Notüberlauf in die Schluckbrunnen erfolgt ebenfalls erst nach Passage des Filterdamms.

Für die Entwässerung des 5. Bauabschnittes ist die Anlage eines separaten Rückhaltesystems (Regenrückhaltebecken - RRHB, 2. Ausbaustufe) mit der Ableitung nach Filterdammpassage in zwei weitere neu herzustellende Schluckbrunnen geplant. Dafür ist im B-Plan nach entsprechender Vorbemessung die Fläche für Regenwasserversickerung festgesetzt.

Im Zuge des 5. Bauabschnittes werden die hergestellten Schluckbrunnen des 4. sowie 5. Bauabschnittes miteinander verbunden. Sollte die Leistungsfähigkeit eines Schluckbrunnens während der Dauer des Betriebes nachlassen, wird dadurch eine zusätzliche Sicherheit geschaffen. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Zusammenfassend sind für die erste Ausbaustufe (Lagerkomplex) dieses Bebauungsplanes für die Regenwasserableitung keine Flächen im B-Plan erforderlich. Erst für den Endausbau der GE-Fläche ist die festgesetzte Versorgungsfläche für die Regenwasserversickerung nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) notwendig.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das vorhandene Betriebsgrundstück abgesichert werden. Der vorhandene Löschwasserteich östlich des vorhandenen Produktionsgebäudes ist mit einer Löschwasserentnahmestelle und mit einer befestigten Feuerwehrezufahrt ausgestattet, welche zurzeit entsprechend gewartet und rekonstruiert werden. Des Weiteren können die Wassertanks (2 x 120 m³), welche sich zwischen dem vorhandenen Produktionsgebäude und der Bundesstraße 107 befinden, im Brandfall als Löschwasservorrat verwendet werden. Entsprechende Schlauchanschlüsse sind vorhanden. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt, dass von den Tanks parallel zur Bundesstraße bis an die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches eine Löschwassertrockenleitung von den Wassertanks verlegt wird. Für die volle Funktionsfähigkeit der Anlage wird vom Fachplaner TGA die notwendige Einspeisepumpe und eine entsprechende Entlüftungsmöglichkeit für den Bedarfsfall vorgesehen. Mit diesen Einrichtungen kann eine Löschwassermenge > 192 m³/h über zwei Stunden abgesichert werden. Von der geplanten Trockenleitung bis zum Plangebietsrand sind es weniger als 300m Abstand.

12. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 65.080 m² (Davon befinden sich ca. 11.540 m² Fläche auf dem Gebiet des rechtswirksamen Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 14 „Neubau eines Abfüllbetriebes“ Frankenbrunnen).

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Gewerbegebiet (GE) | ca. 48.785 m ² |
| Grünflächen - Erhaltungsgebot | ca. 2.545 m ² |
| Grünflächen - Pflanzgebot | ca. 7.410 m ² |
| Flächen für Regenwasserbeseitigung | ca. 3.825 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | <u>ca. 2.515 m²</u> |
| Gesamt | ca. 65.080 m ² |

13. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 36 der Großen Kreisstadt Eilenburg "Erweiterung FRANKEN BRUNNEN" liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 02.09.2004 (SächsGVBl. S. 427), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 14.01.2008 (SächsGVBl. S. 630)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S. 106), zuletzt ergänzt am 12.12.2008 (SächsGVBl. S. 866, 885)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I Seite 1359).

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261), geändert durch das Gesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2001 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert am 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 102)

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)

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

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)

14. Anlagen

- Grünordnungsplan mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 29.09.2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 der Großen Kreisstadt Eilenburg „Erweiterung FRANKEN BRUNNEN“; Bericht Nr. ECO 10 1 20 021 der ECO AKUSTIK GmbH vom 29. September 2010
- Luftbild - Übersichtsplan

erarbeitet:

Eilenburg, 08.10.2010

IBS GmbH Eilenburg
Wilhelm-Raabe-Straße 2
4838 Eilenburg