

Gemeinde Eilenburg
Landkreis Eilenburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

- GEWERBEGEBIET EILENBURG NORD - OST -

Stadtverwaltung Eilenburg
Fassung: August 1992

Stadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Eilenburg Nord-Ost"

B E G R Ü N D U N G

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86, geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV vom 31.8.90 des Einigungsvertrages vom 31.12.90 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.90.
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.90 i.V.m. § 246a BauGB
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.90
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.90
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990

2. Regionalstruktur

Eilenburg ist mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 administratives Zentrum eines Kreises von ca. 50.000 Einwohnern und als Mittelzentrum klassifiziert. Nur 25,0 km von Leipzig entfernt hat die Stadt Eilenburg Verflechtungsbeziehungen zu diesem Oberzentrum. Sie profitiert dabei von ihrer landschaftlichen (Mulden-
aue, südwestliche Ausläufe der Dübener Heide) und Verkehrs-lagegunst (Reichsbahn, Flughafennähe, in der Planungsphase befindliche Umgehungsstraßen B 87/B 107, Anbin-
dung an 15 km entfernte BAB Halle-Dresden) am Rande des Ballungszentrums Leipzig/Halle und bietet deshalb gute Standortvoraussetzungen sowohl für die Bereiche Wohnen, Erholen, Versorgen als auch für die Entwicklung von Gewerbe und Dienstleistungen. Von Bedeutung für die Stadt sind umfangreiche Kieslager-
stätten im Osten von Eilenburg.

3. Zweck und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB liegt es in der Verantwortung der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im in der Stadt vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf ist das zu überplanende Gebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Das Hauptanliegen der Überplanung des ca. 25,0 ha großen Gebietes ist die Schaffung neuer gewerblich zu nutzender Flächen, um besonders im produzierenden Bereich bzw. im dienstleistungsbezogenen Handwerk das Arbeitskräftepotential zu erhöhen und gleichzeitig die Region Eilenburg als Industriestandort zu erhalten.

Das Gewerbegebiet gliedert sich in die Bereiche Gewerbe- und Industriegebiet, so daß sich verschiedene Produktions- bzw. Dienstleistungszweige profilieren können. Auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbeflächen östlich der LIO 11 (Eilenburg Baumaschinenwerk, Getreide- und Futtermittel GmbH), der verkehrsgünstigen und der Wohnbebauung relativ weit abgewandten Lage wurde dieser Standort innerhalb der Gemarkung Eilenburg bevorzugt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 25,0 ha großes Gebiet im Norden der Gemarkung Eilenburg. Es ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: --
- im Westen: Bahnlinie Eilenburg - Wittenberg
- im Süden : Betriebsgrenze Eilenburger Getreide- und Futtermittel GmbH
- im Osten : Landesstraße LIO 11

5. Begründung des Planinhaltes

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- GI - Industriegebiet nach § 9 BauNVO

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

Das nach § 17 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet Eilenburg Nord-Ost, wie folgt reduziert:

	Zahl d. Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Baumassenzahl
GE	1	0,8	0,8	-
	2	0,8	1,2	-
GI	-	0,8	-	8,0

- Die maximale Gebäudehöhe darf 15,0 bzw. 20,0 m betragen.
Ein Übersteigen dieser Höhe ist nur durch verschiedene Nebenanlagen, wie z.B. Fahrstühle, Lüftungsanlagen u.a. möglich.
- Die Höhe technologischer Anlagen wie Silos, Schornsteine u.a. darf abweichend bis 30,0 m betragen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.2.1 Alle Grundstücke müssen eine 10,0m tiefe, nicht überbaubare Fläche zu angrenzenden Verkehrsflächen aufweisen (Straßen, Gleis).
Bei kleineren Grundstücken bis zu einer Größe von ca. 5 000 m² wird dieser Grundstücksstreifen auf einer Breite von 5,0 m beschränkt.
- 5.2.2 Notwendige Stellplätze nach BauO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2.3 Der seitliche Abstand von Gebäuden zur Nachbargrundstücksgrenze darf 5,0 m nicht unterschreiten.
- 5.2.4 Reine Hallenbauten sollen 25,0 - 30,0 m von der vorderen Baugrenze zurück liegen, um den späteren Vorbau von eventuellen Verwaltungstrakten zu ermöglichen.
- 5.2.5 Die Errichtung von Hochbauten ist im Bereich bis zu 20,0 m von der Fahrbahnkante der LIO 11 ausgeschlossen. Die Errichtung von baulichen Anlagen bis 40,0 m von der Fahrbahnkante erfordert die Zustimmung der Straßenbauverwaltung Torgau.

- 5.2.6 Es sind nur Dachdeckungen zu verwenden, die in Verbindung mit Niederschlagswasser keine Schadstoffe absondern.
Kupfer- bzw. Zinkdächer sind in diesem Zusammenhang zu vermeiden.
- 5.2.7 Vollständige Flächenversiegelungen wie Asphalt- und Betondecken sind nur bei unabdingbaren Rangier- und Verkehrsflächen erlaubt, ansonsten werden alternativ Rasengittersteine bzw. Natursteinpflaster u.ä. empfohlen.

5.3 Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen

Hauptverkehrsader von Eilenburg ist die Bundesstraße 87, die großräumig die Städte Leipzig und Frankfurt/Oder verbindet.

Zur Entlastung des Stadtkernes und in Erwartung des verstärkt auftretenden Verkehrs, wird die in der Planungsphase befindliche neue B 87 in Zukunft die Stadt südlich umgehen.

Auch die unmittelbare Nähe zum Flughafen Leipzig-Schkeuditz ist für das Vorhaben als sehr günstig anzusehen.

Bahnverbindungen bestehen als Hauptstrecken zwischen Leipzig-Cottbus, Eilenburg-Halle, als Nebenstrecke Eilenburg-Wittenberg.

5.3.1 Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Dübener Landstraße, Landesstraße I. Ordnung Nr. 11.

Der vorhandene Querschnitt der Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf.

5.3.2 Erschließung der Grundstücksflächen

Die Erschließungsstraße mündet bei 60,550 ^{km} von der LIO 11 in das Gewerbegebiet ein. Die Straße verläuft nahezu parallel zum vorhandenen Gleis, um dann im nördlichen Drittel rechtsseitig abzuknicken. Weitere Erschließungsstichstraßen sind nach momentanem Erkenntnisstand nicht notwendig, sind jedoch zukünftig nicht ausgeschlossen.

Das Straßenprofil ist dem B-Plan zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Offenlage des B-Plan-Entwurfes wurde mit der verspätet eingegangenen Stellungnahme des Straßenbauamtes Torgau die Anbindung am vorgesehenen Standort nicht genehmigt.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die neue Zufahrt am o.g. Straßenkilometer festgelegt.

Da mit dieser Festlegung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte das begonnene Verfahren ohne Verzögerungen fortgesetzt werden.

Anbindepunkt

Für den Einmündungsbereich LIO 11 - Gewerbegebiet - wird ein aufgeweiteter Knotenpunkt empfohlen.

- Außerhalb bebauter Gebiete sind an alle plangleichen Knotenpunkten aus Sicherheitsgründen Linksabbiegespuren vorzusehen.
- Auf Grund der erhöhten Zunahme des Schwerlastverkehrs ist eine Abnahme der Leistungsfähigkeit dieses Bereiches zu vermuten.
- Die zukünftige Verkehrsstärke wird bei ca. 300 Kfz/h erwartet. Bei einer Knotenpunktgeschwindigkeit von 70 km/h ist bei o.g. Verkehrsstärke eine Linksabbiegespur erforderlich.

Die Begründung (Pkt. 5.3.2) wurde entsprechend der im Genehmigungsschreiben vom 01.02.93 zur Satzung über den B-Plan Nr. 5 "Gewerbegebiet Eilenburg Nord-Ost" unter Punkt 3 erteilten Auflage ergänzt.

Eilenburg, 31.03.93


Prosch
Dezernent

5.3.3 Bahnseitige Anbindung

Ein Bahnanschluß existiert bereits teilweise durch ein parallel zur Nebenstrecke Eilenburg-Wittenberg liegendes Abstellgleis, das auf das Gelände der südlich angrenzenden Futtermittel GmbH reicht. Dieses Abstellgleis soll bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsgebietes fortgeführt werden, um den Anliegern direkte Verlademöglichkeiten auf ihren Grundstücken zu schaffen.

5.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluß an die parallel zum Gleis Eilenburg-Wittenberg verlaufende Fernwasserleitung.

5.4.2 Abwasserentsorgung

Das Gewerbegebiet Eilenburg Nord-Ost wird entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen.

Oberflächenwasser (Regenwasser)

Das Regenwasser der Dachflächen soll direkt auf den Grundstücken versickert werden.

Das Regenwasser der Hof- und Fahrbahnflächen soll über Abscheidevorrichtungen in die westlich angrenzende Muldenaue eingeleitet werden.

Schmutzwasser

Da eine Anbindung an die vorhandene Kläranlage der Stadt Eilenburg im Stadtteil Ost aus Kapazitätsgründen und aufgrund bestehender Höhenverhältnisse nicht möglich ist sowie die geplante Großkläranlage für das Territorium Eilenburgs bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gewerbegebietes noch nicht im Betrieb sein wird, ist eine Zwischenlösung zur Klärung der Abwässer vorgesehen. Der Standort dieser zeitweiligen Kläranlage befindet sich in der Gemarkung Mörtitz, nordwestlich des Gewerbegebietes.

Die Einleitung der gereinigten Abwässer erfolgt in den Vorfluter Mulde.

Die Zustimmung der Gemeinde Mörtitz liegt vor.

5.4.3 Müll/Sondermüll

Für die Beseitigung der anfallenden festen Abfälle ist jeder Grundstückseigentümer/Investor selbst verantwortlich.

Vor Inbetriebnahme der gewerblichen Anlagen sind Konzepte zur Abfallverwertung bzw. Verringerung der Abfallproduktion vorzulegen.

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

- Abfallgesetz v. 27.8.86
- Abfall- u. Reststoffüberwachungsverordnung v. 03.04.90
- Abfallsatzung des Landkreises und der Stadt Eilenburg

5.4.4 Elektroenergie

Eine Versorgungsleitung für E-Energie ist bis unmittelbar vor dem Gewerbegebiet vorhanden.

Es kann eine Leistung von 2 MW zur Verfügung gestellt werden.

Entlang der Erschließungsstraße werden 3 Trafo-Stationen errichtet, die vom Verkehrsraum aus zugänglich sind. Die Trassen verlaufen im Gehwegbereich der Straßen.

5.4.5 Gas

Eine Übergabestation für die Gasversorgung wird am südlichen Rand des Bebauungsgebietes errichtet. Hierfür wird ein Areal von ca. 500,0 m² vorgehalten.

Die Versorgungsleitungen für Gas und Elektroenergie werden im Bereich des Radweges entlang der Trasse LIO 11 und der Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet geführt.

5.4.6 Nachrichtenschutz

Die nachrichtentechnische Versorgung des Gewerbegebietes ist vorgesehen.

5.5 Grünflächen

Das Gewerbegebiet soll auf einer ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche mit stark durchlässigem Sandboden entstehen.

Entsprechend der im 1. Teil der Umweltverträglichkeitsstudie getroffenen Aussagen würde die gesamte Fläche bei fehlender ackerbaulicher Bewirtschaftung sehr stark verunkrauten, auf Grund der vergangenen einseitigen Flächennutzung eine faunistische Artenarmut zu erwarten sein und somit einer Nutzung als Gewerbegebiet keine Bedenken gegenüberstehen.

Laut Bundesnaturschutzgesetz § 8 Abs. 4 sind entsprechend dem Eingriff in die vorhandene Landschaft die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich aller vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen in einem Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes darzustellen.

Bis auf die entlang der LIO 11 parallel laufende Baumreihe ist kein Bewuchs vorhanden.

Folgende Richtlinien zur Begrünung des Gewerbegebietes werden gesetzt:

- 5.5.1 Alle Gewerbe- bzw. Industrieflächen sollen 10,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksflächen zu angrenzenden Straßen aufweisen, die zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
Um eine Auflockerung der einzelnen Firmengelände zu erzielen, sollen auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen Grünanlagen angeordnet werden.
Bei kleineren Gewerbeflächen soll die Breite des nicht-überbaubaren Grundstücksstreifens nur 5,0 m betragen.
- 5.5.2 Es gelten Pflanzgebote:
- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | groß-kroniger Baum | je 5 Stellplätze |
| 1 | " " " | je 300 m ² Grundstücksfläche |
- 5.5.3 Grundstückseinfassungen sind nur als bewachsene Zäune bzw. lebende Abgrenzungen auszubilden..
- 5.5.4 Auf den Flächen zwischen den Abstellgleisen wird aufgeforstet (geringe Unterhaltungskosten, schalldämmend) (entsprechend Pflanzschema.- Anlage 2)
- 5.5.5 Die den Raum der Erschließungsstraße begleitenden Grünstreifen sollen den Charakter einer Allee erhalten.
- 5.5.6 Zum Schutz der Grünanlagen im Straßenbereich gegenüber widerrechtlich parkenden Fahrzeugen sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.
- 5.5.7 Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Gewächsen durchzuführen.
(Artenliste - Anlage 1)
- 5.5.3 Dabei sind die in der Baumschutzsatzung der Stadt Eilenburg getroffenen Festlegungen zu beachten.
- 5.5.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
Die Bepflanzung auf dem Grundstück ist im 1. Jahr nach Errichtung der Hauptbaukörper herzustellen.

5.6 Bodenschutzmaßnahmen

Ein wichtiges Kriterium bei der Erstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 1 Abs. 5 und § 202 BauGB sowie § 9 Abs. 1 BauZVO die Berücksichtigung bestimmter Bodenschutzmaßnahmen.

Die folgenden Hinweise aus der Sicht des Bodenschutzes sind bei den anstehenden Bauvorhaben zu beachten:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Grundstück soll angestrebt werden. Falls ein Abtransport notwendig werden sollte, ist möglichst eine Wiederverwertung des Bodens vorzusehen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sollen getrennt ausgehoben, getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Bodenaushub und der Einbau sollen nicht in nassem Zustand erfolgen.
- Die Lagerung humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, die die Gesundheit des Menschen und den Schutz des Naturhaushaltes gefährden, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Nicht überbaute Flächen, die durch Baumaßnahmen mehr oder weniger verdichtet wurden, sind mechanisch bzw. durch Anpflanzungen wieder zu lockern.
- Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Zur Befestigung von Gehwegen, Garageneinfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen vorgesehen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden.

5.7 Immissionsschutz

- Es sind folgende Schallimmissions-Richtwerte einzuhalten (lt. VDI-Richtlinie 2058 und TA Lärm)

GE	tags:	65 dB (A)	nachts:	50 dB (A)
GI	tags:	70 dB (A)	nachts:	70 dB (A)

- Ein ausreichender Lärmschutz ist im Industrie- und Gewerbegebiet bei besonders betroffenen Betrieben im Baugenehmigungsverfahren gesondert nachzuweisen.
- Hinsichtlich der Luftverschmutzung sind ~~nur Betriebe~~ zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- und Schadstoffimmissionen ausgehen.

Siegel



Stadtverwaltung Eilenburg

J. Poltersdorf
 Poltersdorf
 Bürgermeister

- Entsprechend Beschluß Nr. *118/92* vom 23.11.1992 wurde der Punkt 5.7, 3. Anstrich gestrichen.

24.11.92

Datum



J. Poltersdorf
 Poltersdorf
 Bürgermeister

A n l a g e zum Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Eilen-
burg Nord - Ost" vom 07.08.1992

Artenliste

Großkronige Bäume 8 - 12m

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Ulmus minor	- Feld-Ulme

Bäume an Gestaltungsschwerpunkten

Salix fragilis	- Bruch-Weide
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus petraea	- Trauben-Eiche

Mittelkronige Bäume 5 - 6m

Betula pendula	- Hänge-Birke
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Padus avium	- Gewöhnliche Traubenkirsche

Kleinkronige Bäume 4m

Sorbus aucuparia	- Eberesche
Cerasus mahaleb	- Felsenkirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn

Straßenbegleitende Bäume

entsprechend Groß- und Mittelkronige Bäume

Sträucher

Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Hasel
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Rhamnus cathartica	Purgier Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohr-Weide
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Buddleja davidii	Sommerflieder

Eilenburg, 10.09.1992

Stadtverwaltung Eilenburg


Pösch
Poltersdorf
Bürgermeister