

STADT EILENBURG

Begründung zum Bebauungsplan Nr.8 "Leipziger Straße-Nord"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Westen entlang der Ostgrenze des Mühigrabens im Norden entlang der Nordgrenze der Fahrbahn des Nordringes bis zum Kreuzweg, im Osten entlang der Ostgrenze des Kreuzweges bis zur Leipziger Straße und im Süden entlang der Nordgrenze der Fahrbahn Leipziger Straße bis zum Mühigraben.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Quartier zählt zum gewachsenen Stadtkern der Stadt Eilenburg und hat in den vergangenen Jahrzehnten eine zunehmende bauliche Verdichtung erfahren. Dies zeigt sich an der Leipziger Straße durch Erhöhung der Geschosßzahl und an der Mauerstraße und im Innenbereich durch eine ungeordnete Bebauung mit Werkstätten, Lager- und sonstigen Nebengebäuden.

Bedingt durch die langgestreckten, schmalen Grundstücke werden Erweiterungsmöglichkeiten erschwert und nur durch die Erstellung eines Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Der bauliche Zustand der Gebäude zeigt geringe bis mittlere Mängel auf an der Leipziger Straße, im Bereich der ehemaligen Wall- und westlich der Muldenstraße sind mittlere bis erhebliche Mängel vorherrschend und erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen. Dazu zählen auch die in die Denkmalliste aufgenommenen Gebäude westlich der Großen Mauerstraße.

Stadtgestalterische Zielsetzung ist die Erhaltung und Sichtbarmachung des historischen Stadtgrundrisses insbesondere im Bereich der Großen Mauerstraße, wobei die unbebauten Flächen der ehemaligen Wallanlage gemäß den Vorstellungen der Stadt Eilenburg als gestalteter Grünzug erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll.

Grundsätzlich ist eine Sanierung und Neuordnung des Gebietes erforderlich, um den Belangen des Wohnens, den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, wie auch den Interessen der Wirtschaft im Hinblick auf eine verbrauchernahe Versorgung Rechnung zu tragen (§ 1 (5), 2, 3 und 8 BauGB).

3. Vorgaben und Rechtsgrundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg befindet sich z. Zt. in der Genehmigungsphase. Er weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Für das Gebiet Altstadt und Mühlwiesen wurden vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Mit Beschluß Nr. 42/04 vom 18.04.1994 wurde durch den Stadtrat anhand der Ergebnisse das Sanierungsgebiet "Altstadt" förmlich festgelegt (jetzt Bestandteil des Sanierungsgebietes "Altstadtkern").

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan oder eine vergleichbare Rechtsgrundlage aus früheren Rechtsvorschriften ist nicht vorhanden.

Ungefähr 20% der Grundstücksflächen mit Schwerpunkt westlich und nördlich der Großen Mauerstraße, befinden sich im Besitz der Stadt, bzw. der Eilenburger Wohnungsverwaltung GmbH.

4. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet entspricht in seiner Nutzungsstruktur einem Mischgebiet und ist in seiner Art zu erhalten bzw. auszubauen. Die relativ starke Emission eines standortfremden Gewerbebetriebs (Brennstoffhandlung) könnte zu dessen Auslagerung führen. Auf das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Förster und Wolgast wird hingewiesen.

Entsprechend den unterschiedlichen planerischen Gegebenheiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und den sich daraus ergebenden Einzelfestsetzungen wird der Geltungsbereich in 6 Teilgebiete "MI 1 – MI 6" gegliedert.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist durch ein historisch gewachsenes Stadtgefüge gekennzeichnet. Die bestehenden Gebäude haben Bestandschutz und stehen teilweise unter Denkmalschutz. Die Erhaltung und maßstäbliche Ergänzung der Quartiersbebauung bestimmt die planungsrechtlichen Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen der vorliegenden Planung. Städtebaulich besonders relevante Gebäudereihen und Strassenzüge gilt es zu erhalten oder bei einer Neubebauung, sofern dies gewünscht ist, wieder herzustellen bzw. städtebaulich und architektonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen.

In einzelnen Fällen, wo die bestehende Grundstücksstruktur eine sinnvolle städtebauliche Einfügung neuer Gebäude oder eventuelle Aufstockungen unmöglich machen würde, werden die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung nach §§ 16, 17, 21a BauNVO angewandt.

Im Teilbereich entlang der Mulden- und Große Mauerstraße (MI 1 und MI 2) sind die Abstandsflächen nach § 6 SächsBO nicht einzuhalten, da die städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung und Wiederherstellung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit seiner engen Straßenraumbildung dem entgegenstehen. Ebenso erfordert die Neugestaltung des Nordringes, die den Bedürfnissen des Verkehrs dient, eine Reduzierung der angrenzenden Grundstücke und deren Freiflächen im MI 1. Hier kann der Gassencharakter einer historischen Stadt mit Ladenzone im Erdgeschoss erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Gem. § 6 (14) SächsBO können die Abstandsflächen verringert werden, wenn die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO bereits im Bestand überschritten wurden. Eine vorhandene, die Obergrenzen bereits überschreitende Baudichte ist ein städtebaulicher Grund, der die Überschreitung der Obergrenzen bei einer Neuplanung erfordert. Dadurch ist gewährleistet, daß an der gleichen Stelle die durchaus gewollte Verdichtung wieder zustandekommt.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gesichert ebenso die Erschließung durch Pkw. Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze ausgewiesen. Damit sind die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt.

Baumfestsetzungen und Freiflächen, die gärtnerisch angelegt werden, dienen als Ausgleich für die Bebauung. Damit sind die nachteiligen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt gem. § 17(2)2 BauNVO ausgeglichen.

Im Teilbereich "MI 4" wird eine Neu- bzw. Umstrukturierung angestrebt, wobei alle Gebäude Bestandschutz haben. Bei einer Neubebauung soll die Nutzungseffektivität sowie die Attraktivität eines solchen historischen Stadtkerns aufgewertet werden. Aufgrund der schmalen Grundstücke ist bei einer Erweiterung oder Neuplanung eine geringe Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO durchaus gerechtfertigt, da sonst sämtliche Erweiterungsmaßnahmen behindert werden.

Durch die Umstrukturierung wird die Bebauung verdichtet bzw. auf bestimmte Bereiche konzentriert. Im Bereich des schon historischen Hotels könnte dadurch bei entsprechender Freiraumgestaltung ein Treffpunkt für der Gäste und Anwohner entstehen.

Die Abstandsflächen werden eingehalten, so daß eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gesichert ist. Das Quartier ist für den Verkehr erschlossen und die Zugänglichkeit der Grundstücke ist durch Einfahrtmöglichkeiten in das Quartiersinnere gesichert.

Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 17 (2) 2 BauNVO gewahrt.

Durch die Umstrukturierung freiwerdende Flächen werden als Spielplätze bzw. Grünflächen angelegt.

Da Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig sind, stehen im Quartiersinnere von MI 4 mind. 30 % der Grundstücksflächen (bei einer max. GRZ=0,7) für den Ausgleich durch Grünmaßnahmen zur Verfügung.

Durch das Heraushalten des öffentlichen Verkehrs werden Beeinträchtigungen durch Immissionen (Luft, Lärm) verringert.

Die Voraussetzungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind damit gegeben.

Gem. § 17 (2) 1 + 2 BauNVO kann hier als Ausnahme eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ zugelassen werden.

Im Teilbereich "MI 6" ist die Lage am Rande der Altstadt und nahe zum wirtschaftlichen Schwerpunkt Torgauer Str. / Leipziger Str. für die Ansiedlung eines Parkierungsbauwerks besonders geeignet. Dieser Standort wird durch die beabsichtigte städtebauliche Betonung der Ecke Große Mauerstraße/Kreuzweg unterstrichen. Das Parkhaus dient dazu, die Bedürfnisse des Verkehrs zu befriedigen, insbesondere das Heraushalten des öffentlichen Verkehrs aus dem Quartiersinnere. Durch entsprechende Festsetzungen ($Z=1$; $W_h = 4$ m) wird die Baumasse eingeschränkt, so daß eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten vorhanden ist. Die Grundstücke können von zwei Seiten angefahren werden und sind somit vollständig erschlossen. Damit werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitserhältnisse erfüllt.

Das Parkhaus wird als ausgleichende Maßnahme begründet. Durch diese Maßnahme und den angrenzenden Grünzug werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. ausgeglichen.

Somit ist gem. § 17 (2) 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ gerechtfertigt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind durch die im Bebauungsplan vorgesehene Freilegung des ehemaligen Wallbereiches und durch umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen, auch im Verlauf des Nordrings, gegeben.

Um die in § 1 BauGB als Voraussetzung jeder städtebaulichen Ordnung genannte "Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" sicherzustellen, ist eine Neuordnung der Bebauung, insbesondere in den Bereichen Große Mauer-, und Muldenstraße, erforderlich. Jegliche Nutzung durch Gebäude und Freiflächen muß sich diesem Leitgedanken der Bauleitplanung unterordnen.

6. Verkehrserschließung

Der Planungsbereich liegt im bereits bebauten Altstadtgebiet und ist daher durch Straßen ausreichend erschlossen. Den erhöhten Anforderungen, die an ein Sanierungsgebiet zu stellen sind, können diese Einrichtungen jedoch in wesentlichen Teilen nicht mehr genügen, so daß eine Erneuerung bzw. Ergänzung erforderlich ist.

Langfristig ist beabsichtigt, die Leipziger Straße nach Fertigstellung der Ortsumgehungen B 107n und B 87n als Einkaufsstraße mit Stellplätzen für Kurzparker und Baumpflanzungen sowie einem erweiterten Flächenangebot für Fußgänger rückzubauen.

Der Nordring als zentrumsnahe Hauptverteilerstraße, der z. Zt. im Mündungsbereich Mulden- / Leipziger Straße einen schwerwiegenden Engpaß aufweist, ist in seinem westlichen Abschnitt an den Mühlgraben zu verlegen und auszubauen.

Der Andienerverkehr wird sich aber im wesentlichen auf die Zufahrtsmöglichkeiten von der Großen Mauerstraße und Muldenstraße konzentrieren. Der Blockinnenbereich wird ggfs. durch privatrechtlich zu sichernde Zufahrten erschlossen.

Der Stellplatzbedarf für die bestehende und geplante Bebauung kann zu ca. 50% auf dem eigenen Grundstück abgedeckt werden. Weitere 20% können auf öffentlichen Parkplätzen und dem geplanten Parkhaus am Kreuzweg untergebracht werden, so daß ein Stellplatzdefizit von ca. 30 % verbleibt (s. Berechnung des Stellplatzbedarfs).

7. Immissionsschutzmaßnahmen

Lärmschutz

Es wurde ein Schallschutzgutachten bei dem Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast GBR, Chemnitz, eingeholt.

Die Ergebnisse weisen aus, daß an den Außenfassaden der Bebauung im gesamten Planungsgebiet ein Überschreiten der Immissionswerte tags und nachts durch den Verkehrslärm zu verzeichnen ist. Schallmindernde Maßnahmen sind somit erforderlich.

Für alle Gebäude im großen Karree Leipziger Straße/Große Mauerstraße/Kreuzweg werden Grundrißfestschreibungen dahingehend empfohlen, daß die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume zum Innenhof hin anzuordnen sind.

Für die Bebauung zwischen dem Nordring und der Großen Mauerstraße werden Grundrißfestschreibungen dahingehend empfohlen, daß die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume zur Südostseite hin anzuordnen sind.

Für die Firma Scheinichen, Leipziger Str.19, wird ein neuer gewerblicher Standort im Stadtgebiet Eilenburg empfohlen.

Das Sortiment der Firma Scheinichen ist für eine verbrauchernahe Versorgung, die im Mischgebiet beabsichtigt ist, nicht erforderlich.

Reinhaltung der Luft

Der Ausschluß bestimmter Heizstoffe wird durch das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, wie Lage des Gebiets im Stadtzentrum mit überwiegend geschlossener Bebauung, sowie der geplante Umbau der B 87 als Fußgängerbereich, gerechtfertigt.

Im Rahmen des für die Stadt Eilenburg vorliegenden Energiekonzeptes verfolgt die Stadt Eilenburg das Ziel, zur Minimierung der bereits kritischen lufthygienischen Vorbelastung des Stadtgebietes (B 87) bestimmte Heizmedien generell auszuschließen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Gas bzw. von Abwasser ist für den gegenwärtigen Zustand ausreichend. Bei Realisierung der Planung ist der in der Großen Mauerstraße vorhandene Abwasserkanal zu erneuern.

Da das Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage einen bereits sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist und entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zukünftig großflächige Überbauungen möglich sind, ist eine Versickerung vor Ort im großen Maßstab und aufgrund der im innerstädtischen Bereich vorherrschenden ungünstigen Bodenverhältnisse unrealistisch. Der Hauptanteil des Regenwassers wird durch bereits vorhandene Leitungen im Mischsystem abgeleitet.

Die Gasversorgung ist durch die in der Leipziger Straße vorhandene Gasleitung gewährleistet.

Im I.Quartal 1997 liegt das Entwässerungskonzept des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Mulde" vor, das künftigen Planungen zugrundegelegt wird. Der Anschluß an die kommunale Kläranlage ist bereits möglich..

9. Grünflächen

Das innerhalb des Planungsgebietes liegende Teilstück der ehemaligen Wallanlage und innerstädtischen Grüngürtels ist in seinen überwiegend unbebauten Teilen als Grünfläche zu gestalten.

Auf die z.Zt. im Entwurfsstadium befindliche Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Gestaltung des innerstädtischen Grüngürtels, das auch die Umsetzung des im Planbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzten Wallbereiches beinhaltet, wird hingewiesen.

Die im Textteil festgesetzten Pflanzgebote sichern eine entsprechende Grüngestaltung mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen. Dasselbe gilt entsprechend für die privaten Freiflächen. Im Interesse einer qualitativ hochwertigen Gestaltung wird darauf hingewiesen, daß die Ausführungsplanungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

10. Werbeanlagen

~~Um eine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung durch mehrere Werbeanlagen zu vermeiden, wird gem. § 83 Abs. 2 und 4 SächsBO der Grenzwert der zu genehmigenden Anlagen auf 0,15 m² festgelegt. Da kleinere Werbeanlagen als geringfügig betrachtet werden, bedürfen sie keiner Genehmigung.~~

Ersetzt durch Begründung vom 27.03.09 zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Leipziger Straße Nord“
(Bestandteil der Satzung vom 08.09.09)

Stadlverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich sechs Altlastenverdachtsflächen, die hinsichtlich ihres Gefährdungsgrades entsprechend jetzigem Kenntnisstand bereits ausreichend untersucht wurden.

Bei den Altlastverdachtsflächen handelt es sich um folgende ehemalige Nutzungen wie die Färberei/Wäscherei Nitzschke in der Muldenstraße 2, eine KFZ-Werkstatt in der Leipziger Straße 24, die ehemaligen Tankstellen Leipziger Straße 17 und 21/24, die Etuiherstellung Eitenburg GmbH im Nordring 23 sowie dem SERO-Schrottplatz in der Leipziger Straße 28-30. Der Untersuchungsstand und die Ergebnisse werden im folgendem detailliert erwähnt.

- **Färberei / Chemische Reinigung Nitzschke , Muldenstraße 2**

Am 20.12.1993 fand durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Dr. Richter eine historische Erkundung statt. Hierbei wurde festgestellt, daß eine Gefährdung für Boden und Grundwasser möglich sei. Es wurden außerdem Empfehlungen zur Durchführung orientierender Erkundungen unter Beachtung der bereits abgeschlossenen orientierenden Erkundung der ehemaligen Tankstellen Leipziger Straße sowie der dort vorgesehenen weiteren Untersuchungen ausgesprochen.

Die Bewertung durch das Staatliche Umweltfachamt (Stufa) Leipzig und das Umweltamt beim Landratsamt (LRA) Delitzsch ergab, daß beim Schutzgut Boden nur bei einer Nutzungsänderung eine baubegleitende Untersuchung und beim Schutzgut Wasser die Errichtung eines Grundwasser-Pegels in Höhe Große Mauerstraße erforderlich sind.

Am 09.06.1995 wurde durch Höne & Klußmann & Altpeter eine orientierende Untersuchung in Form einer Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden ein leicht erhöhter Gehalt an Schadstoffen entdeckt. Verunreinigungen des Bodens waren jedoch nicht erkennbar. Die Bewertung durch den Gutachter ergab, daß keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu verzeichnen ist.

Die Bewertung durch das Staatliche Umweltfachamt (Sufa) Leipzig und das Umweltamt beim Landratsamt (LRA) Delitzsch ergab, daß eine neue Grundwassermessstelle erforderlich ist, da das oben genannte Untersuchungsziel nicht erreicht wurde.

Auf Grund der Baugrund-Bohrungen und Errichtung der zusätzlich geforderten Grundwassermessstelle (Schreiben vom 07.07.98, zu Höne & Klußmann & Altpeter) ist keine Belastung des Baugrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe erkennbar. Die Beprobung der Messstelle erfolgt mit Beprobung der Tankstellenstandorte Leipziger Straße 17 und 21/24.

Die im Gutachten vom 20.12.1993 geforderten baubegleitenden Untersuchungen wurden im Rahmen des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses durchgeführt. Es wurden keine Bodenbelastungen festgestellt. Da die Gefährdungsabschätzung zum Schutzgut Grundwasser nicht abgeschlossen ist, verbleibt der Standort vorläufig im Sächsischen Altlastenkataster.

- **KFZ-Werkstatt, Leipziger Straße 24**

Am 29.08.1997 fand durch das Ingenieurbüro Meßinger & Völkel aus Delitzsch eine historische Erkundung statt. Hierbei wurden drei altlastenverdächtige Bereiche untersucht. Im Einzelnen handelte sich hierbei um die Freilagerfläche für Fässer und Gebinde an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Großen Mauerstraße, die Umgebung des Leichtflüssigkeitsabscheider und die Werkstatt mit zwei Montagegruben.

Die Bewertung durch das Stufa Leipzig im Rahmen des Freistellungsverfahrens (Altlastenfreistellungsbescheid vom 23.07.97 vom Regierungspräsidium Leipzig) ergab, dass bei fortdauernder gewerblicher Nutzung des Standortes zum jetzigen Zeitpunkt keine Gefährdungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind, so dass eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes uneingeschränkt möglich ist. Weitere Altlastenuntersuchungen sind momentan nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen ist die Gefährdungssituation neu zu bewerten. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind punktuelle Bodenkontaminationen nicht auszuschließen.

- Tankstelle, Leipziger Straße 17

Die historische Untersuchung fand am 30.12.93 durch das Baugrund Institut Leipzig statt. Dabei wurde der unterirdische Tankbehälter im Bereich des Grundstückes Leipziger Straße 17 geortet. Dieser ist in der Planzeichnung als Altlast gekennzeichnet.

Auf Grund der orientierenden Untersuchung vom 20.05.1994 (zu Höne & Klußmann & Altpeter) wurde die Empfehlung ausgesprochen in der Altlastenverdachtsfalldatei die betroffene Fläche zu streichen. Das Sanierungskonzept vom 20.06.1994 (zu Höne & Klußmann & Altpeter) für die Tankstellen Leipziger Straße 17, 21/24 sprach von unbedenklichen Gehalten an Schadstoffen in Boden- und Grundwasserproben, sowie keiner Gefährdung von Boden, Bodenluft und Grundwasser.

Die Bewertung durch Stufa und LRA ergab, dass beim Schutzgut Boden kein weiterer Untersuchungsbedarf gemäß SALM notwendig sei. Desweiteren erfolgen die Grundwasseruntersuchungen mit den Untersuchungen zur Tankstelle Leipziger Straße 21/24.

- Tankstelle Leipziger Straße 21/24

Die historische Erkundung fand am 04.06.1992 und die orientierende Erkundung am 05.04.93 statt. Das Sanierungskonzept ist vom 20.06.1994. Vertiefende Untersuchungen wurden am 06.02.1996 durchgeführt.

Die Bewertung durch Stufa und LRA ergab, dass beim Schutzgut Boden bzw. Bodenluft gegenwärtig kein weiterer Untersuchungsbedarf notwendig sei. Beim Schutzgut Grundwasser sind im Vorfeld einer eventuellen Grundwasser-Sanierung weitere Untersuchungen erforderlich. Im Anschluß einer historischen Erkundung im Anstrombereich bereits installierter Grundwassermessstellen ist der Standort einer neu zu installierenden Grundwassermessstelle festzulegen.

Die Ingenieurgesellschaft Habenicht führte am 21.01.1998 eine historische Nachrecherche durch. Hier kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Messstelle nicht gegeben ist. Desweiteren sprach er die Empfehlung aus, eine umfassende Datenzusammenstellung und die Bewertung aller vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu erstellen.

In der Stellungnahme der Stufa Leipzig wird eine weitere Erkundung zum Grundwasser in Form einer wiederholten Stichtagsmessung und –beprobung an zehn Grundwassermessstellen und die Erarbeitung einer abschließenden Gefährdungsabschätzung zum Grundwasser mit dem Ziel, eine Entscheidung über gegebenenfalls notwendige Grundwassersanierungsmaßnahmen, gefordert.

- Etuiherstellung Eilenburg GmbH, Nordring 23

In der historischen Erkundung vom 16.07.1997 bestätigte sich ein Altlastenverdacht nicht, so dass eine Streichung aus der Altlastenverdachtsfalldatei vorgenommen wurde.

- SERO-Schrottplatz, Leipziger Straße 28 – 30

Die historische Erkundung am 15.08.1994 durch Dr. Richter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, ergab keinen akuten Handlungsbedarf für die Altlastenerkundung.

In der Stellungnahme der Stufa und des LRA vom 07.10.1994 wird festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grundwasser besteht. Gegenwärtig sind keine weiteren Gefahrenforschungmaßnahmen gemäß SALM notwendig. Im Rahmen von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind punktuelle Bodenkontaminationen nicht auszuschließen.

Hinweis: Da die Stadt Eilenburg Ende des 2. Weltkrieges Kampfgebiet war, ist immer noch mit Fundmunition zu rechnen. Schwerpunkt ist der Bereich des Mühlgrabens von der Dorotheenstraße bis Mühlgrabenbrücke.

12. Kostenschätzung

Die geschätzten Kosten im Erschließungsbereich ohne Ausbau des Nordrings verteilen sich wie folgt:

Umgestaltung Muldenstraße	ca.	160.000,- DM
Umgestaltung Große Mauerstraße	ca.	340.000,- DM
Umgestaltung Kreuzweg	ca.	120.000,- DM
Umgestaltung Gehweg Leipziger Str.	ca.	220.000,- DM
Öffentliche Parkplätze (Muldenstraße + Parktasche am Nordring)	ca.	50.000,- DM
Baumpflanzung in Verbindung mit Erschließungsmaßnahmen	ca.	100.000,- DM
Gesamtkosten	ca.	990.000,- DM

Die Kosten für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Angabe des Städtischen Tiefbauamtes bzw. der beteiligten Versorgungsträger hinzuzurechnen.

13. Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der vorliegenden Sanierungsplanung erfordert die Bereitschaft aller beteiligten Grundeigentümer zu einer umfassenden Aufwertung ihres Besitzes. Soweit Fördermittel der öffentlichen Hand hierfür zur Verfügung stehen, bildet dieser Bebauungsplan eine wesentliche Voraussetzung für deren Ausgabe.

Zusätzlich zur baulichen Umgestaltung bilden die Vorleistungen der Stadt und der Versorgungsträger einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung. Der Stadt sind jedoch durch die gesetzlichen Vorgaben Grenzen für ihre finanzielle Beteiligung gesetzt. Da langfristig die Grundeigentümer eine erhebliche Steigerung der Ertragskraft ihres Besitzes erfahren, kann nur deren Beteiligung an den notwendigen Maßnahmen der Umgestaltung der Bebauung und der Grundstücke das Ziel der Planung herbeiführen.

Esslingen, den 04.09.1998



Sommer + Partner
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL
Robert-Koch-Straße 4
09333 Oberlungwitz

Arbeitsgemeinschaft:



Marzahn + Partner
Melcher Str. 1
04299 Leipzig

Ermittlung Stellplatzbedarf
Bebauungsplan Nr. 8- "Leipziger-Straße-Nord"

Grundlage ist die Richtzahlentabelle für Stellplätze und Garagen aus der VwV der SächsBO vom 20. Februar 1995

Zugrundegelegt sind:

Pro Wohneinheit (WE)

Pro 30 - 40 qm Verkaufsnutzfläche Laden

Pro 70 qm Nutzfläche Handw.betrieb/Gewerbe

Pro 100 qm Nutzfläche Lagerraum

1 Stellplatz (ST)

1 Stellplatz ,jed.mind.2

1 Stellplatz

1 Stellplatz

Grundstück		erford.ST ges.	Unterbringung	
Altbau	Neubau		auf Grst.	außerh. Grst.
Leipziger Str. 12 Lad. 60 qm 1 WE	180 qm ca. 7 WE	14	--	14
Leipziger Str. 13 Lad. 55 qm 3 WE	--	5	3	2
Leipziger Str. 14 Lad. 90 qm 3 WE-	--	5	3	2
Leipziger Str. 15 Lad. 90 qm 3 WE	Handw. 290 qm ca. 9 WE	16	6	10
Leipziger Str.16 Lad. 90 qm 3 WE	Gew. 180 qm ca. 6 WE	14	6	8
Leipziger Str. 17 Lad. 100 qm	Gew. 180 qm	4	--	4
Rückw. Grst. Leipziger Str. 17 -- --	Gew. 180 qm ca. 6 WE	9	5	4
Leipziger Str. 18 Lad. 60 qm 3 WE	-- --	5	5	--
Leipziger Str. 19 Lad. 100 qm 4 WE	Gew. 500 qm ca. 10 WE	24	24 (in TG)	--
Leipziger Str. 20 Hotel 20B 2 WE	Hotel erf. 13 St.	18	3	5

Leipziger Str. 21 Lad. 90 qm 3 WE	Gew.120 qm 4 WE	11	11	--
Leipziger Str. 22 Lad. 45 qm 3 WE.	--	5	--	5
Leipziger Str. 23 Lad. 60 qm 3 WE	--	5	--	5
Leipziger Str. 24 Lad. 70 qm 2 WE	Gew.380 qm 10 WE	19	19(in TG)	--
Leipziger Str. 25 Lad.150 qm 3 WE	Gew.200 qm 2 WE	12	6	6
Leipziger Str. 27 Lad. 50 qm 2 WE	Gew. 100 qm 5 WE	10	--	10
Leipziger Str. 28 Lad. 100 qm 2 WE	--	5	--	5
Große Mauerstr. 16 + 17 -- --	Lad. 320 m ² 4 WE	12	12	--
Muldenstr. 5 2 WE	--	2	--	2
Muldenstr. 6 Gew. 120 qm 2 WE	--	4	--	4
Muldenstr. 7 -- --	Gew. 200 qm ca. 6 WE	9	9	--
Muldenstr. 8	Gew. 100 qm ca. 6 WE	4	--	4
Muldenstr. 9 + 10 ca. 10 WE	--	10	--	10
Nordring 21 5 WE	--	5	5	--
Nordring 22 6 WE	--	6	6	--

Nordring 23 Gew. 100 qm 3 WE	--	5	5	--
Nordring 24 6 WE	--	6	--	6
Nordring 25 6 WE	--	6	--	6
Grst. Kreuzweg / Mauerstr. -- --	Parkhaus ca. 12 WE	12	40(Überschuß 28 St)	
Summe		262	162	228

Von den 128 außerhalb des eigene Grundstücks unterzubringenden Stellplätzen können insgesamt ca. 48 Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen wie folgt untergebracht werden:

im Kurvenbereich des Nordrings und in der Muldenstraße	ca. 24 P
auf dem Sammelparkplatz westlich der Muldenstraße (Städt.Grundstück)	ca. 24 P

Öffentliche Parkplätze gesamt ca. 48 P

Bringt man bei den 128 außerhalb des eigenen Grundstücks unterzubringenden Stellplätzen die 48 öffentlichen Stellplätze und den Stellplatzüberschuß von 28 privaten Stellplätzen in Abzug, dann verbleibt ein Stellplatzdefizit von rund. 50 Stellplätzen.

Esslingen, den 04.09.1998

Sommer + Partner
Freie Architekten BDA
Robert-Koch-Straße 4
09333 Oberlungwitz

**Ergänzung der Begründung zum
B-Plan Nr. 8 "Leipziger Straße Nord"**

Altlastenproblematik

- Auflistung der Gutachten

1. Färberei / Chemische Reinigung Nitzschke, Muldenstraße 2

- Historische Erkundung vom 20.12.93,
von Dr. Richter, Ing. büro für Umwelttechnik (Archiv, Reg.Nr. 838)
- Orientierende Erkundung vom 09.06.95
von Höne, Klußmann & Altpeter (siehe Az. 3.11/106.59)
- Gutachterliche Stellungnahme vom 19.3.97
von Dipl.-Min. Schubert (zu Höne & Klußmann & Schubert), (Archiv)

2. Tankstelle Leipziger Str. 17

- Historische Erkundung vom 30.12.93,
von Baugrund Institut Leipzig (Archiv)
- Orientierende Untersuchung vom 20.05.94,
von zu Höne & Klußmann & Altpeter(Archiv)
- Sanierungskonzept für Tankstellen Leipziger Straße 17,21/24 vom 20.06.94
von zu Höne & Klußmann & Altpeter(Archiv, Reg.Nr. 793)
- Historische Nachrecherche vom 24.02.98,
von Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH
(siehe Az. 3.11/106.59)

3. Ehemaliger Schrottplatz, Leipziger Str.28-30

- Historische Erkundung vom 15.08.94,
von Dr. Richter, Ing. büro für Umwelttechnik (Archiv)

4. Tankstelle Leipziger Str. 21/24

- Historische Nachrecherche vom 24.02.98,
von Habenicht Ingenieurgesellschaft für Verfahrenstechnik und Umweltschutz mbH
(siehe Az. 3.11/106.59)

5. KFZ-Werkstatt, Leipziger Str.24

- Historische Erkundung vom 29.08.97,
Untersuchungen wurden durch Eigentümer selbst veranlasst, keine Gutachten im Haus

6. Etuiherstellung Eilenburg GmbH, Nordring 23

- Historische Erkundung vom 16.07.97

Stadtverwaltung Eilenburg
Stadtplanungsamt
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Leipziger Straße- Nord"

Begründung

Der bisherige Punkt 10 der Begründung wird gestrichen und dafür folgender Text eingefügt:

10. Werbeanlagen

Gemäß § 89 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) können örtliche Bauvorschriften, u.a. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen, auch im Rahmen von Bebauungsplänen erlassen werden. Damit kann die Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern entsprochen werden. Die Stadt Eilenburg besitzt keine Ortsgestaltungssatzung.

Mit den einschränkenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll gewährleistet werden, dass sich die Werbeanlagen dem Hauptgebäude unterordnen und damit ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Straßenraums gesichert wird. Die Einschränkungen stellen keine unzumutbaren Einschränkungen der grundsätzlichen Baufreiheit dar.

27.03.09

Stadtverwaltung Eilenburg
Bachbereich Bau und Stadtentwicklung

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg