

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 55 gemäß § 13a BauGB „Wohngebiet Wirtschaftsweg“

der Großen Kreisstadt Eilenburg

Entwurf vom 14.08.2020

Inhaltliche Abweichungen von der Fassung vom 01.07.2020 sind rot markiert.

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage, Flächengröße	2
4	Aufstellungsverfahren	2
5	Übergeordnete Planungen	3
5.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
6	Inhalte des Bebauungsplanes	4
6.1	Planzeichnung	4
6.2	Textliche Festsetzungen	6
7	Erschließung	7
8	Hinweise	7
8.1	Niederschlagswasser	7
8.2	Immissionsschutz	8
8.3	Archäologischer Denkmalschutz	8
8.4	Einmessung neuer Gebäude	8
9	Immissionsschutz	8
10	Flächenübersicht	9
11	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	9
11.1	Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	9
11.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	10

1 Anlass und Ziel der Planung

Überplant werden sollen ein 80 m langer Abschnitt an der Puschkinstraße, der durch eine Zeilenbebauung mit Baulücken geprägt ist, sowie die dahinter liegende Brachfläche des ehemaligen Gewerbebetriebs „Möbel Süptitz“ und Gartenflächen bis zur Straße „Wirtschaftsweg“. Während die Zeilenbebauung und ihre rückwärtigen Nebengebäude saniert und aktuell genutzt sind, liegt die ehemalige Gewerbefläche sowie das Flurstück 188 seit über 20 Jahren brach. Aufgrund ihrer fußläufigen Lage zum Stadtteil-/Nahversorgungszentrum Eilenburg Ost, zu Bushaltestellen, zum Bahnhof Eilenburg-Ost, zu Schulen, Kitas und Sportanlagen sowie zu zahlreichen kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben soll die Fläche nachfrageentsprechend zu einem Wohngebiet entwickelt werden, das zentrumsnahes, urbanes Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die Große Kreisstadt Eilenburg beabsichtigt daher für die Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt ist, mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu schaffen.

Das Mischgebiet schreibt überwiegend den Bestand der Gebäudezeile entlang der Puschkinstraße fest und ermöglicht die Bebauung einzelner Lücken. Die bestehende Mischung aus Wohnungen, Restaurants und Gewerbebetrieben soll beibehalten werden.

Das geplante Wohngebiet soll die aktuellen Nachfrage nach kleinen und mittleren Miet- und Eigentumswohnungen befriedigen und fügt sich in den Bestand mehrgeschossiger Wohnhäuser in der Umgebung ein. Es kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB werden erfüllt (vgl. Kapitel 4).

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Präambel der Planzeichnung) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Sächsische Bauordnung (SächsBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

3 Lage, Flächengröße

Der geplante Geltungsbereich befindet sich etwa zentral im Stadtteil Eilenburg Ost zwischen Puschkinstraße und Wirtschaftsweg, angrenzend an die Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte und das Gelände des Martin-Rinckart-Gymnasiums.

Das Plangebiet liegt in der Flur 44 der Gemarkung Eilenburg und besteht aus den Flurstücken 184, 186/1, 186/2, 186/3, 187/1, 187/2, 188 und 115/22 sowie 115/17 (Straßengrundstück Wirtschaftsweg). Nördlich wird das Plangebiet durch die Puschkinstraße begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 189 sowie 115/57 (Straßengrundstück Rosa-Luxemburg-Straße) begrenzt. Im Süden bilden die südliche Grenze des Flurstücks 115/22 und die daran angrenzenden Wohnblöcke und Freiflächen sowie die Außensportanlage des Martin-Rinckart-Gymnasiums die Grenze. Westlich begrenzt einerseits das Flurstück 182/7 (Bummi-Kneipp-Kindertagesstätte) und andererseits das Flurstück 183/3 den Geltungsbereich. Die Fläche umfasst etwa 11.086 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren):

- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht erreicht. Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt lediglich ca. 7.833 m².

- Das Plangebiet umfasst bebaute Flächen an der Puschkinstraße und unmittelbar anschließende, brachliegende ehemalige Gewerbe- und Gartenflächen mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da nur nicht störende Betriebe und Einrichtungen gemäß §§ 4 und 6 BauNVO zulässig sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten). Das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“ befinden sich 700 m vom Plangebiet entfernt.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da sich keine Betriebe, die unter die in § 50 Satz 1 des BImSchG genannte Richtlinie fallen, in der näheren Umgebung befinden. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist in über fünf Kilometer Entfernung (Gustav-Adolf-Ring 5) angesiedelt.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung;
- der Flächennutzungsplan wird berichtet.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Große Kreisstadt Eilenburg strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung die nachfolgenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung an:

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Z 2.2.1.7 Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen;

Z 2.2.1.6 eine dem Bedarf eines Mittelzentrums entsprechende Angebotsplanung einer zeitgemäßen Wohnnutzung an einem zentrumsnahe Standort;

Z 2.2.1.10 Siedlungsentwicklung in der Nähe eines Verknüpfungspunktes ÖPNV (Stadtbus, S-Bahn);

G 2.2.2.1 Nähe Stadtteilzentrum Eilenburg-Ost, Berücksichtigung historischer Siedlungsstruktur, Brachflächen-Nutzung.

Regionalplan Westsachsen 2008 sowie bestätigter Entwurf 2017

Z 5.1.4 Planung von dem aktuellen Bedarf angepassten Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattungen;

Z 5.1.5 Plangebiet im Siedlungskern des Mittelzentrums Eilenburg östlich der Mulde.

Die Raumnutzungskarten des Regionalplanes 2008 und 2017 verzeichnen keine Eintragung für das Plangebiet.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan der Große Kreisstadt Eilenburg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg ist das Vorhabengebiet als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, woraus der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Erhaltung der Zeilenbebauung an der Puschkinstraße entwickelt. Für das Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von rückwärtigen Gewerbe- und Gartenbrachflächen wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB berichtet.

Aufgrund der fußläufigen Lage zum Stadtteil-/Nahversorgungszentrum Eilenburg Ost, zu Bushaltestelle, zum Bahnhof Eilenburg-Ost, zu Schulen, Kitas und Sportanlagen sowie zu zahlreichen kleinen und mittleren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben soll ein urbanes Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern zentrumsnah sowie in der engen Verzahnung mit ihrer näheren Umgebung ermöglicht werden. Das neue WA ist daher für die vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen, der sich Betriebe und andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO als nicht störend unterordnen sollen. Als Mischgebiet gemäß

§ 6 BauNVO, das mit nicht wesentlich störenden Betrieben und Wohnnutzung jeweils zur Hälfte zu belegen wäre, kann die Fläche derzeit nicht vermarktet werden. Die Berichtigung dieser Fläche im FNP zur Wohnbaufläche ist auch deshalb gerechtfertigt, da vorhandene Wohnbauflächen östlich daran anschließen (mit Ausnahme der Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße als vorhandenes Mischgebiet).

6 Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“

6.1 Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Wohngebiet Wirtschaftsweg“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke mit insgesamt 11.086 m². Darin werden festgesetzt: **[Gegenüber der Fassung vom 01.07.2020 entfallen mangels Regelungsbedarf die Festsetzungen der Dachform und -neigung sowie der Gebäudehöhe; die private Straße im WA zur inneren Erschließung wird durch eine identische Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ersetzt]**

Mischgebiet (MI)

Als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO werden 2.463 m² festgesetzt, um die vorhandene, bis zu 4-geschossigen Zeilenbebauung an der Puschkinstraße mit rückwärtigen Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen zu erhalten.

Die vorhandenen Gebäude der MI sind saniert und werden aktuell im Erdgeschoss als Ladengeschäfte und Restaurants, in den OG als Wohnungen genutzt. Lücken in der Zeilenbebauung können geschlossen werden. Da die erforderlichen Abstandsflächen der Bestandsgebäude bei einer offenen Bauweise größer als die vorhandenen Lücken zwischen den vorhandenen Gebäuden sind, da bei Lückenschluss die zusammenhängenden Gebäude länger als 50 m werden und da weiter westlich bereits heute eine vollständig geschlossene Zeilenbebauung existiert, wird im MI die geschlossene Bauweise als Zeile festgesetzt.

Auf Flurstück 186/1 ist eine Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4 m zu den zugehörigen Stellplätzen und Garagen im Hinterhof der Gebäudezeile sowie die Gewährleistung der Geh- und Leitungsrechte zu den WA erforderlich. Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze können auch im rückwärtigen Teil des MI errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Als Allgemeines Wohngebiet WA 1 werden 3.456 m² für neue, **zwingend** 3-geschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Sie sollen bevorzugt als Mehrfamilienhäuser errichtet werden, damit der aktuelle Bedarf an kleinen und mittleren Geschosswohnungen befriedigt werden kann.

Im WA 1 befindet sich aktuell ein ca. 100 m² großes, ungenutztes Heizhaus aus vormaliger Gewerbenutzung mit hohem freistehenden und zunehmend instabilem Schornstein. Beide sollen abgerissen werden. Ebenfalls aus gewerblicher Vornutzung stammen Fundamentplatten und -reste, Betonplatten und Wegebefestigungen. Insgesamt sind 2.027 m² (58 % des Baugebietes WA 1) versiegelt. Die restliche Fläche des WA 1 ist mit dichter Ruderalstaudenflur sowie mit 4 Spitzahorn und 1 Bergahorn, jeweils mittleren Alters bewachsen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Als Allgemeines Wohngebiet WA 2 werden 2.378 m² für bis zu 3-geschossige Wohnhäuser festgesetzt, so dass hier ein größerer Gestaltungsspielraum in der Anzahl der Geschosse besteht und auch Einfamilien- oder Doppelhäuser sinnvoll wären. Vorgeschrieben wird auch hier eine offene Bauweise. Auf Flurstück 187/2 (WA 2) werden 2 von 5 Garagen am Wirtschaftsweg aktuell genutzt. Diese Garagen genießen Bestandsschutz. Im Übrigen bedeckt eine regelmäßig gemähte Gras- und Ruderalstaudenflur mit einem Walnussbaum sowie einigen Koniferen und Jungbäumen das Flurstück 187/2. Das Flurstück 188 wird nicht mehr gepflegt, so dass dort inzwischen flächendeckend junge, bis 2 m hohe Gehölze aufgekommen sind.

Erschließungsstraße „Wirtschaftsweg“

Das vorhandene städtische Flurstück wird in seiner gesamten Breite von ca. 8,50 m als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (2.132 m²) festgesetzt. **Die Differenzierung in öffentlichen Straßenraum, öffentliche Parkplätze und Verkehrsbegleitgrün erfolgt erst in der Ausführungsplanung für die Straße.**

Auf einer Breite von 3,0 m ist der Wirtschaftsweg bereits heute asphaltiert. Er soll auf 5,5 m verbreitert werden, damit sich Kfz begegnen können. Da er auch als Geh- und Radweg genutzt wird, ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h anzustreben.

Alle Maßnahmen auf den Flurstücken 115/17 und 155/22 werden Bestandteil des Erschließungsvertrages mit dem Bauträger.

Wendeplatz

Das bisherige Ende des Wirtschaftsweges erhält einen **öffentlichen** Wendeplatz (Durchmesser 24 m, 657 m²). Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen **Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wendeplatz“** festgesetzt, da er sowohl den Fuß- und Radweg vom „Bummiweg“ als auch die fußläufige Verbindung von den Wohnhäusern und der Puschkinstraße aufnimmt. Darüberhinaus kann der Platz für Spiel und Kommunikation genutzt und entsprechend gestaltet werden. Ein Belagwechsel und evtl. eine Bodenschwelle am Übergang von der asphaltierten Straße „Wirtschaftsweg“ zum Wendeplatz sollen die Geschwindigkeit bei der Einfahrt in den Wendeplatz weiter reduzieren und die Aufmerksamkeit der Kfz-Lenker erhöhen. Eine Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge ist von Ausstattungsgegenständen und Grünflächen frei zu halten.

Unmittelbar angrenzend an den Wendeplatz können auf dem WA 1 private Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden. Die konkrete Anordnung der privaten Parkplätze auf dem Baugrundstück bleibt jedoch frei und dem Vorhabenträger überlassen. Die erforderliche Anzahl der privaten Parkplätze regelt die textliche Festsetzung Nr. 2. Mehrere öffentliche Parkplätze sollen südlich des Wirtschaftsweges innerhalb der Fläche allgemeiner Zweckbestimmung vorgesehen werden (siehe oben).

Baulinie

An der Puschkinstraße müssen die Haupt-Gebäude auf der festgesetzten Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, damit die Zeilenausrichtung gewahrt bleibt. Von Westen her kommend endet die Baulinie mit dem letzten Bestandshaus an der Puschkinstraße, da östlich davon eine offene Bauweise beginnt, die beibehalten werden soll. Die Baulinie verläuft auf der Flurstückgrenze. Zur Zeilenbebauung vgl. auch oben unter „Mischgebiet“.

Baugrenzen

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Gebäuden bebaubare Fläche. Sie befinden sich in den MI dem vorhandenen Gebäudebestand entsprechend auf den Flurstücksgrenzen, in den WA durchwegs in einer Entfernung von 3,0 m zur Baugebietsgrenze.

Leitungsrechte

Da die Erschließungsmedien in der Puschkinstraße verlaufen und nach aktueller schriftlicher Mitteilung der Erschließungsträger für die Versorgung der neuen WA ausreichen, werden Leitungsrechte über die privaten Grundstücke von der Puschkinstraße über MI und WA bis zum Wirtschaftsweg festgesetzt (nähere Erläuterung vgl. Kap. 7 Erschließung). Bei Teilung oder Verkauf der Grundstücke sind die Leitungsrechte auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

Geh- und Fahrrechte

Während der PKW- und Lieferverkehr zu und von den WA nur über den Wirtschaftsweg laufen soll (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4), da die vorhandene Durchfahrt zur Puschkinstraße für den zusätzlichen Kfz-Verkehr zu eng und unübersichtlich ist, wird Fußgängern (Anwohnern, Besuchern, Kunden ein Gehrecht über das MI zur Puschkinstraße gewährt, um ihnen unnötige Umwege in das Stadtteilzentrum Ost und zur Haltestelle der Stadtbusse zu ersparen. Die Geh- und Fahrrechte sichern zudem den Zugang zu den Hinterhöfen der Anwesen auf den Flurstücken 186/2 und 186/3 (Lieferverkehr zur Gaststätte, Anliegerverkehr zu Garagen der Anwesen im MI). Bei Teilung oder Verkauf der Grundstücke sind die Geh- und Fahrrechte auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die innere Erschließung der Baugebiete entlang der durch Geh- und Fahrrechte gesicherten Fläche soll so ausgebildet werden, dass sie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nutzbar ist. Da die Anordnung von Feuerwehrstellplätzen stark von der endgültigen Stellung und Kubatur der Gebäude abhängt, bleibt sie der Ausführungsplanung des Vorhabenträgers überlassen.

Gehölzerhalt

Ein vorhandener Spitzhorn-Baum mittleren Alters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für Artenschutz Zwecke erhalten. Er weist Spalten in der Rinde mit möglichen dahinter liegenden Hohlräumen auf, die Fledermäusen als Aufenthaltsort dienen könnten. Die Festsetzung sichert den vorsorglichen Erhalt desselben und schließt somit einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG aus.

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- Straßenraum der verkehrsberuhigten Puschkinstraße (Bestand, Ausschnitt)
- vorhandene Gebäude (zugrunde liegt der Atkis-Datenbestand; innerhalb des Geltungsbereichs wurde er durch örtliche Erhebungen aktualisiert)
- abzureißende Gebäude
- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern (Bestand)
- **Zukünftige Grundstücksteilungen im Bereich des Wendeplatzes**

6.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Zulässige Nutzungen

„Im WA sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig“. Das Wohnen entspricht dem angestrebten Nutzungsziel der nachzunutzenden und nachzuverdichtenden Fläche. Die Wohnnutzung schließt sich der östlich davon bestehenden Wohnnutzung unmittelbar an (vgl. Kap. 5.2).

Im MI sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig“. Die zulässigen Nutzungen des MI entsprechen dem Nutzungsbestand der Zeilenbebauung entlang der Puschkinstraße, der weiterhin zulässig bleibt. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind jedoch die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig, da die Puschkinstraße verkehrsberuhigt ist und der Wirtschaftsweg durch Wohnbauflächen führt. Ihre Kapazitäten reichen für den erheblichen zusätzlichen Verkehr nicht aus. Gartenbaubetriebe widersprechen zudem dem Ziel der Nachverdichtung.

Aus denselben Gründen werden daher auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO auch in den WA „die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bestimmungen für PKW-Stellplätze

„Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze ist § 49 SächsBO anzuwenden.“ Da die Stadt Eilenburg keine Stellplatzsatzung besitzt und da keine außergewöhnlichen Bedingungen erkennbar sind, können die Bestimmungen des § 49 SächsBO und die entsprechende Richtwerttabelle unmittelbar angewendet werden. Je Wohneinheit müssen demnach 1,5 Stellplätze errichtet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Für Maße der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 und 22 BauNVO sowie § 89 SächsBO gelten die Planeinschriebe.“

Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden die Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, offene oder geschlossene Bauweise für die Baugebiete gemäß Planeinschrieb folgendermaßen festgesetzt:

	MI	WA 1	WA 2
Anzahl der Vollgeschosse	max. IV	genau III	max. III
Max. Grundflächenzahl	0,6	0,4	0,4
Bauweise	geschlossen (Gebäude-Zeile)	offen (Einzelgebäude)	offen (Einzelgebäude)

Während sich die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise für MI stark am Bestand im Geltungsbereich sowie in den benachbarten Grundstücken orientieren, wird für das WA eine etwas lockere Bebauung mit etwas mehr (innerstädtischem) Grün vorgesehen. Das Ausschöpfen der maximal möglichen GRZ von 0,6 im MI und 0,4 in den WA gemäß § BauNVO trägt dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung. Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Grenzen zu halten und somit eine kostentreibende Tiefgarage zu vermeiden, wird in den WA die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt bzw. begrenzt (zur Begründung der Anzahl der Vollgeschosse vgl. auch Kap. 6.1 WA 1 und WA 2).

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Die Zufahrt für Kfz zu den WA ist nur über den Wirtschaftsweg zulässig“, da die vorhandene Durchfahrt zur Puschkinstraße für den zusätzlichen Kfz-Verkehr zu eng und unübersichtlich ist. Schranke oder Poller verwehren die Durchfahrt für Kfz in das MI und zur Puschkinstraße. Die Feuerwehr erhält einen Schlüssel.

Textliche Festsetzung Nr. 5

entfällt mangels **Regelungsnotwendigkeit und Rechtsgrundlage**

7 Erschließung

Straßen

Das Plangebiet befindet sich zwischen der verkehrsberuhigten Puschkinstraße und der Straße „Wirtschaftsweg“. Beide sind mit einspuriger Schwarzdecke versehen, sind öffentlich gewidmet und bieten Ausweichflächen für den Gegenverkehr sowie Stellplatzflächen. Die verkehrliche Erschließung ist somit bereits heute gewährleistet. Zur flüssigeren Verkehrsabwicklung wird der Wirtschaftsweg durchgehend von derzeit 3 auf 5,5 m verbreitert und erhält einen Wendeplatz. Die innere Erschließung der WA erfolgt mittels privater Stichwege.

Die Zuordnung der Zufahrten für MI und WA gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 gilt nur für den Kfz-Verkehr, um den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf der verkehrsberuhigten Puschkinstraße und die Fahrbewegungen in der engen und unübersichtlichen Durchfahrt in der Häuserzeile zu minimieren. Die Trennung der Zufahrten für Kfz ist durch bauliche Maßnahmen wie Schranke, Pfosten oder Poller unter Berücksichtigung der Erfordernisse für Rettungsfahrzeuge gewährleistet und im Bauantrag darzustellen. Fußgängern und Radfahrern steht die Wahl der Zufahrt jedoch frei und ist mittels Gehrecht zur Puschkinstraße gesichert.

Da öffentlich gewidmete Parkplätze nur in begrenzter Anzahl zur Verfügung stehen, müssen 1,5 Parkplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück errichtet werden. Zur Herleitung vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.

Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsmedien wie Trinkwasser, Abwasser im Mischsystem, Strom, Gas und Telekom befinden sich in der Puschkinstraße und bedienen die dort bereits vorhandenen Gebäude. Ihre Kapazität reicht für die zusätzlichen Vorhaben aus gemäß folgender schriftlicher Mitteilungen der Versorgungsträger

Trinkwasser: Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen vom 04.05.2020;

Abwasser: Abwasserzweckverband Mittlere Mulde vom 23.04.2020;

Niederschlagswasser: Versickerung unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen;

Energieversorger: Stadtwerke Eilenburg vom 28.04.2020;

Müllentsorgung: für das MI nur über die Puschkinstraße, für das WA nur über den Wirtschaftsweg.

Die Versorgungsträger führen die Leitungen bis zum Übergabepunkt auf den Baugrundstücken an der Grenze zum benachbarten öffentlichen Grundstück. Für die Ausführung und rechtliche Sicherung der Binnenerschließung sind ausschließlich die Eigentümer / Vorhabenträger zuständig.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In fußläufiger Entfernung befinden sich in der Puschkinstraße eine Haltestelle der Stadtbuslinien A und B (ca. 200 m entfernt) und Regionalbushaltestellen (ca. 300 m entfernt). Die S-Bahn-Haltestelle Eilenburg-Ost in Richtung Leipzig, Delitzsch, Cottbus und Hoyerswerda ist ca. 1.000 m entfernt und ebenfalls gut erreichbar.

Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung (Nachweis durch Messprotokoll des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen vom 29.04.2020).

Feuerwehraufstellflächen sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.

8 Hinweise

8.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser muss genutzt oder vor Ort unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen versickert werden. Ein diesbezügliches Bodengutachten für jedes Baugrundstück insbesondere hinsichtlich der Größe der tatsächlich versiegelten Grundfläche, der örtlichen Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserabstandes wird empfohlen, um daraus eine optimale Versickerungsmethode abzuleiten.

8.2 Immissionsschutz (bezügl. Sportlärm vgl. Kap. 9)

- (a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
- (b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- (c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
 - matte Oberflächen der Module
 - veränderter Neigungswinkel der Module
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
 - Abschirmung der Module durch Wälle u. blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

8.3 Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu genügen.

8.4 Einmessung von Gebäuden

Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.

9 Immissionsschutz

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus, da nur das Wohnen nicht störende Betriebe und Einrichtungen zulässig sind. Das MI schreibt den Bestand fest.

Lärm-Immissionen durch die Schulsportanlage des Gymnasiums, Pausenhöfe des Gymnasiums und Außenspielbereiche der Kita

Der neue Schulsportplatz südlich des Wirtschaftsweges dient der Modernisierung des Gymnasiums und ausschließlich Schulsportzwecken. Die geplante Sporthalle wird zusätzlich zum Schulsportbetrieb von Sportvereinen zu festgesetzten Zeiten genutzt. Damit ist hierfür die 18. BImSchV anzuwenden. Gemäß Mitteilung der Immissionsschutzbehörde vom 21.07.2020 und Auflage der Baugenehmigung für die Sporthalle ist diese so zu errichten und zu betreiben, dass am Immissionsort auf der geplanten Wohnbaufläche in 3 m Abstand von der südlichen Grenze des Flurstücks 186/1, Gemarkung Eilenburg Flur 44, in 4 m Höhe tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Schulen und Kitas inklusive Pausenhöfen, Außenspielbereichen und Schulsportanlagen sind in Allgemeinen Wohngebieten zulässig; sie gelten nicht als Lärmquellen.

10 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m ²)	Plan (m ²)	Differenz (m ²)
1	Lückige Zeilenbebauung mit Nebengelassen (MI)	2.463	2.463	± 0
2	Industriebrache	4.196	0	- 4.196
3	Wohngebiet (WA)	0	5.834	+ 5.834
4	öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (inkl. Ausweich-, Park- und Verkehrsgrünflächen)	2.332	2.132	- 200
5	Öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wendepplatz)	0	657	+ 657
6	Garten	2.095	0	- 2.095
	Summe	11.086	11.086	± 0

11 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

11.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Wie in Kap. 4 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13a BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Biotope, Wasser, Boden

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des vorhandenen Bestandes an Gebäuden, Nebengelassen, sonstigen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen sind die geplanten Baugebiete bereits heute stark versiegelt; der natürliche Bodenaufbau ist auf dem überwiegenden Flächenanteil nicht mehr vorhanden. Die Flächen bieten sich daher zur Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung in besonderem Maße an, womit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen wird.

Auf Grundlage der Planung können im MI Lücken in der Zeilenbebauung der Puschkinstraße geschlossen werden. Die WA befriedigen den aktuellen Bedarf an modernen Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattungen. Die festgesetzten maximalen Grundflächenzahlen lassen den Versiegelungsgrad des Bodens im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand nur sehr moderat steigen; im Vergleich zum rechtskräftigen FNP reduziert er sich sogar, da dieser von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert wird. Gerade im Vergleich zur alternativen Inanspruchnahme von Außenbereichen minimiert das Vorhaben die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Wasser und Boden erheblich.

Die unversiegelte Fläche ist eine Rasen- bzw. Ruderalfläche mit geringwertigem Gehölzbestand wie Jungwuchs kleiner 2 m, Koniferen oder Ziersträucher sowie wenigen Ahornbäumen. Aus Artenschutzgründen (Rindenspalten) wird einer der Ahornbäume zur Erhaltung festgesetzt.

Der zunehmend auffällige und abzubrechende Schornstein enthält im inwändigen Rußbelag aus dem Abrauch giftige Kohlenwasserstoffe wie PAK u.a., die derzeit mit dem eindringenden Regenwasser in den Boden gelangen können. Da die Abbruchmaterialien fachgerecht entsorgt werden müssen, beseitigt die Planung eine mögliche Kontaminationsquelle für das Schutzgut Boden und Grundwasser.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da

solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Luft / Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Im MI gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise die Einbindung in die vorhandene Häuserzeile. Die WA befindet sich zwischen urbanen Nutzungen wie Wohnblocks, Gymnasium mit Schulsportplatz, Kita, Garagen und sonstigen Nebengelassen sowie städtisch geprägter, kleinflächiger Privatgarten-Nutzung bzw. Brachfläche. Auch hier gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl und der überbaubaren Grundfläche die Einbindung der künftigen Gebäude in ihre Umgebung.

11.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die stark versiegelte Freifläche bietet weder geschützten Pflanzen- noch Tier-/Vogelarten Lebensraum. Betonplatten, Schotter, verdichteter Boden, dichte Ruderalvegetation, Gartenrasen oder dichter Gehölzjungwuchs bieten Zauneidechsen weder Unterschlupfmöglichkeiten noch lockersandige Bereiche für die Eiablage. Somit fehlen der Zauneidechse auf der Vorhabenfläche wesentliche Habitatslemente. Weder am 30.04.2020 noch bei der speziellen Nachsuche am 12.08.2020 wurden Zauneidechsen beobachtet.

Das abzubrechende Gebäude und der Schornstein wurde am 30.04.2020 besichtigt, weist keine Einflugmöglichkeiten auf und bietet weder Vogel- noch Fledermausarten Fortpflanzungsstätten.

Ein Spitzhorn mit Rindenspalten, die eventuell als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse dienen könnten (allerdings sind keine Nutzungsspuren erkennbar) wird zur Erhaltung festgesetzt.

Eine Verletzung des § 44 BNatSchG ist daher nicht zu befürchten.