Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg
Eilenburg, 08.November 2016

# Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

93/2016 vom 07.11.2016

(öffentlich)

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Leipziger Höhe" Abwägung nach erneuter Offenlage und Satzungsbeschluss**

1. Der Stadtrat hat die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis geprüft:

1.1. Den Anregungen aus B 1, B 3 bis B 7 und B 8 Punkte 4 bis 7 wird nicht entsprochen.

1.2. Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 1, Spalte 2) an.

2. Der Stadtrat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" vom 20.05.2016 (Anlage 2) als Satzung.

3. Die Begründung zur 4. Änderung des o. g. Bebauungsplans vom 18.10.2016 (Anlage 3) wird gebilligt.

Scheler
Oberbürgermeister

Abstimmungsergebnis:

| | |
|---|---|
| 17 | Ja |
| 0 | Nein |
| 3 | Enthaltung |
| 0 | Befangen |

# 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe"

# ABWÄGUNG vom 07.11.2016

**Auswertung der während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage des Entwurfs zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

**Kurzfassung des Planverfahrens zur erneuten Offenlage:**

| | |
|---|---|
| **06.06.2016** | **Beschluss Nr. 51/2016** zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs |
| 24.06.2016 | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 |
| 28.06.2016 | Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage |
| **04.07. bis 04.08.2016** | **Öffentliche Auslegung des Entwurfs** |
| 12.09.2016 | Vorberatung des 1. Teils der Abwägung (Spielplatz) im Bauausschuss |
| 17.10.2016 | Vorberatung der Abwägung und des Satzungsbeschlusses im Bauausschuss |

| **Behörden und sonst.Träger öffentlicher Belange (T)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme** | **Stellungnahme der Verwaltung** | **Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ...** | **Abstimmungsergebnis<br>BA** | **<br>SR** |
|---|---|---|---|---|
| **T 1 Landratsamt Nordsachsen** vom 29.07.2016<br>**T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt**<br>**T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung**<br><br>Die unter Punkt 5.1.5 in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Änderungen zum Thema Spielplätze sollten der Eindeutigkeit und Vollständigkeit halber auch unter Punkt 4 (Aufzählung aller Änderungen) ergänzt werden. | In der Begründung unter Punkt 4 wird ein Verweis auf den Punkt 5.1.5 redaktionell ergänzt. | | | |
| **T 2 Landesdirektion Sachsen** vom 05.08.2016<br>- Belange der Raumordnung nicht betroffen<br>- keine planungsrechtlichen Einwände gegenüber geänderter Darstellung des öffentlichen Spielplatzes | Kenntnisnahme | … die Stellungnahmen T 1.1.1 und T 2 zur Kenntnis zu nehmen. | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth.: - | Ja: 20<br>Nein: -<br>Enth.: - |

| Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | <br>SR |
|---|---|---|---|---|
| **B 1 Anja und Holger Habermann**<br>(Hainbuchenweg 11 - vertreten durch Rechtsanwälte Häntzschel) vom 14.07.2016<br>- Einwände gegen die geplanten Änderungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), insbesondere gegen das Entfernen der öffentlichen Parkflächen.<br>- Einschränkung der ursprünglich geplanten Rechte von Fußgängern, insbesondere Kindern<br>- statt der eigentlich aufzustellenden Verkehrsschilder 325.1 (sog. „Spielstraße") wurde eine Tempo-30-Zone eingerichtet<br>- durch die Streichung der Parkflächen wird die grundsätzliche Zulässigkeit von ruhendem Verkehr ermöglicht. Ruhender Verkehr ist in einem verkehrsberuhigten Bereich grundsätzlich unzulässig.<br>- durch den nahegelegenen Spielplatz, der nicht nur durch Anwohner genutzt wird, nimmt die Bedeutung des Hainbuchenweges für den örtlichen Verkehr eine Qualität und Quantität an, die über das übliche Maß einer vergleichbaren kleinen Straße hinausgeht.<br>- aufgrund der auf diesem Weg herrschenden Gemengelage von Verkehrsteilnehmern ist eine Anordnung insbesondere zum Schutz der jüngeren Fußgänger erforderlich.<br>→ Die bisherigen Festsetzungen sollten bestehen bleiben. | Der Bebauungsplan Nr. 9 An der Leipziger Höhe ist seit 05.12.1997 rechtskräftig. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 05.10.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Das Verfahren wurde ab der Offenlage wiederholt.<br>Die Beschwerde der Familie Habermann wurde zum Anlass genommen, die im Bebauungsplan dargestellten Einzel-Parkplätze aus den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung V (Verkehrs-beruhigter Bereich im Sinne der Baunutzungsverordnung) herauszunehmen und in der Begründung auf das Thema Verkehrsberuhigter Bereich aus städtebaulichen Gründen einzugehen.<br><br>Die Festsetzung im Bebauungsplan hat nichts mit dem Begriff bzw. Verkehrszeichen nach StVO zu tun. Eine solche verkehrsrechtliche Anordnung ergeht unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan und kann auch umgekehrt nicht festgesetzt werden.<br><br>Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebiets wurden die Anliegerstraßen einschließlich der Baumanpflanzungen, Zufahrten und Parkflächen realisiert. Die Kennzeichnung der Parkflächen ist allerdings aufgrund des vergangenen Zeitraumes teilweise bereits verwittert und somit als solche nicht mehr überall erkennbar. Zum Teil gibt es an deren Stelle u.a. auch Zufahrten zu den Grundstücken im Zuge sinnvoller Grundstücks- | | | |

| Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | <br>SR |
|---|---|---|---|---|
| noch **B 1 Anja und Holger Habermann** | nutzungen.<br>Städtebaulich geplant war und ist auch künftig für die von der Haupterschließungsstraße strahlenförmig abgehenden Anliegerstraßen eine Verkehrsberuhigung in Form einer Mischverkehrsfläche, ohne separate Gehwege, als Sackgasse mit Wendebereich bzw. nur einer Verbindung untereinander. Damit soll der Durchgangsverkehr verhindert und die Wohnstraßen nur für die unmittelbaren Anlieger attraktiv sein. Dem städtebaulichen Ziel einer beruhigten Anliegerstraße (ohne Durchgangsverkehr) wird weiterhin entsprochen.<br>Die Verkehrsregelung, so auch Geschwindigkeitsbegrenzungen, bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten, sie kann mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.<br>Für das gesamte Gebiet ist zz. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h verkehrsrechtlich angeordnet. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung kann in einer 30 km/h-Zone überall geparkt werden, ausgeschlossen sind nach StVO, wie überall, Engstellen und der Bereich von Zufahrten.<br><br>Mit der Änderung des Bebauungsplans (Entfernen der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Parkflächen) erfolgte die Klarstellung des bestehenden Widerspruchs zwischen Stadtplanung (B-Plan) und verkehrsrechtlicher Anordnung.<br><br>Es besteht nach wie vor die Möglichkeit, im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung die Schilder 325.1 und 325.2 aufzustellen. Dann wären allerdings auch wieder Parkflä- | | | |

| Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt … | Abstimmungsergebnis<br>BA | <br>SR |
|---|---|---|---|---|
| noch **B 1 Anja und Holger Habermann** | chen zu markieren und alle Anwohner dürfen nur in den ausgewiesenen Flächen parken. Das ist die Entscheidung der Verkehrsbehörde und kann auch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.<br><br>Die Familie Habermann wand sich an das Landratsamt Nordsachsen (LRA) mit der Bitte, die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich verkehrsberuhigter Bereiche, insbesondere im Hainbuchenweg zu prüfen. Das LRA stellte mit Schreiben vom 12.05.2016 **(Anlage 1 zum Abwägungsprotokoll)** weder aus fachlicher noch aus kommunalrechtlicher Sicht einen Verstoß gegen geltende Rechtsvorschriften fest.<br>→ Die Verwaltung empfiehlt, die in der Plan-zeichnung vom 20.05.2016 getroffenen Fest-setzungen beizubehalten. | … den Einwänden nicht zu folgen und die Darstellung entsprechend des Entwurfs des B-Planes vom 20.05.2016 beizubehalten. | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth.: - | Ja: 19<br>Nein: -<br>Enth.: 1 |
| **B 2 Familie Lieb** (Straße der Jugend 10) vom 12.07.2016<br>1. Durch die Bebauung an der Mittelstraße wird die örtliche Parksituation noch mehr verschlechtert. Autohaus Müller und Straßen- und Tiefbau GmbH haben keine eigenen Stellplätze. Vorhandene Parkmöglichkeiten reichen für Apotheke, Arztpraxis und Physiotherapie nicht aus. | Kenntnisnahme<br>Einwände sind nicht Gegenstand der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs | | | |
| 2. Malerbetriebe sind in einem Wohngebiet nicht zulässig. | Kenntnisnahme<br>Die Ansiedlung eines Malerbetriebes ist nicht bekannt. Zulässig sind alle nach § 4 BauNVO möglichen Nutzungen. | | | |
| 3. Geschwindigkeit in Mittelstraße und Lahnstraße von 30 km/h wird nicht eingehalten. | Kenntnisnahme<br>Hinweis ist nicht Gegenstand des B-Plans; wird | | | |

| Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | <br>SR |
|---|---|---|---|---|
| | an die zuständige Stelle weitergegeben. | | | |
| 4. Lärmbelästigungen durch Warenanlieferungen von REWE und Autohaus Müller und Gewerbelärm durch STE GmbH | Kenntnisnahme<br>Konkrete Beschwerden sind an die Untere Immissionsschutzbehörde im LRA zu richten. | | | |
| **B 3 Andreas Flegel** (Ahornweg 26) vom 22.07.2016 an SV und Stadtrat<br>1. Das Grundstück wurde im Vertrauen auf den laut B-Plan ausgewiesenen Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre erworben.<br>Errichtet wurde eine Art Abenteuerspielplatz, der sich zum Jugendtreff entwickelte. Es gab bereits im April 2004 eine Petition von Anwohnern mit der Forderung nach Rückbau des Spielplatzes, die dem OBM übergeben wurde. Es sollte dann erstmalig eine Spielplatzordnung erarbeitet werden.<br>2. Die geplante Erweiterung des Spielplatzes führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des Wohnwertes.<br>3. Forderung nach Einhaltung der bisher im B-Plan beschriebenen Altersbegrenzung bis 6 Jahre. | → **siehe** ausführliche **Abwägung** zur Problematik **Spielplatz (Anlage 2 zum Abwägungsprotokoll)** | | | |
| **B 4 Bernd Fürschke** (Ahornweg 24) vom 27.07.2016 an SV und Stadtrat<br>1. Das Grundstück wurde im Vertrauen auf den laut B-Plan ausgewiesenen Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre erworben.<br>2. Hinweis auf die Nutzung des Spielplatzes von Jugendlichen im Alter von 14 bis 20 Jahren und damit einhergehender Lärmbelastung.<br>3. Durch die geplante Ausweitung des Spielplatzes bis an die Grundstücksgrenze mit gleichzeitiger Streichung weiterer Standorte ist ein wachsendes Konfliktpotential vorhersehbar. | → **siehe B 3** | | | |

| **Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)**<br>**Kurzinhalt der Stellungnahme** | **Stellungnahme der Verwaltung** | **Beschlussentwurf:**<br>**Der Stadtrat beschließt ...** | **Abstimmungsergebnis**<br>**BA** | **SR** |
|---|---|---|---|---|
| **B 5 Thomas Kutz** (Hainbuchenweg 29)<br>**B 6 Manfred Zschiesche** (Hainbuchenweg 31) und<br>**B 7 Uwe Laue** (Hainbuchenweg 32<br>alle vom 24.07.2016<br>1. Das Grundstück wurde im Vertrauen auf den laut B-Plan ausgewiesenen Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre erworben.<br>2. Mit der Änderung entfallen weitere geplante Spielflächen, so dass der o.g. der einzige Spielplatz im Stadtteil bleibt. Es sind Alternativen zu suchen auch hinsichtlich Wohnstandortkampagne<br>3. Die Darstellung des Spielplatzes in der Planzeichnung wird erheblich vergrößert. Damit soll die aktuell größere Ausdehnung des Spielplatzes gegenüber dem Bebauungsplan legitimiert werden. Damit würde ein Weg, der durch verschiedenste Arten von Fahrzeugen genutzt wird, dann direkt über den Spielplatz führen.<br>4. Forderung nach Anpassung des Spielplatzes an die bisherigen Darstellungen des B-Plans. | **→ siehe B 3** | | | |
| **B 8 Ulrike und Jörg Petersohn** (Hainbuchenweg 23) vom 26.07.2016<br>1. Der öffentliche Spielplatz wurde ohne Baugenehmigung errichtet. | Kenntnisnahme<br>Die nachträgliche Genehmigung ist beantragt; die Baugenehmigung bereits in Bearbeitung. | | | |
| 2. Durch eine künstlich angelegte Hanglage, entgegen des Lärmgutachtens vom 11.09.1995, ist die Schallausbreitung zur Wohnbebauung begünstigt anstatt von ihr weg. | Kenntnisnahme<br>Gegenstand der genannten Schalltechnischen Untersuchung ist die Betrachtung der Auswirkungen von Verkehrslärm durch Straße und Schiene sowie Gewerbe- und Freizeitlärm.<br>Bei letzterem wurden Auswirkungen der ehemals geplanten Kindertagesstätte sowie von Abenteuerspielplätzen betrachtet. Der Gutachter sieht in letztgenannter Kategorie den Bolzplatz, keinesfalls den öffentlichen Spielplatz. | | | |

| **Öffentlichkeit/Bürger/Juristische Personen (B)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme** | **Stellungnahme der Verwaltung** | **Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt …** | **Abstimmungsergebnis<br>BA** | **SR** |
|---|---|---|---|---|
| noch **B 8 Ulrike und Jörg Petersohn**, Punkt 2 | Bezugnehmend auf die Kindertagesstätte äußert er sich dahingehend, dass von Spielplätzen ausgehender Lärm, wie allgemein bekannt, hinzunehmen ist. Eine weitergehende Betrachtung erfolgte aus diesem Grund nicht. | | | |
| 3. Der Mindestabstand für „Abenteuer- und Aktivspielplätze" zur Wohnbebauung ist nicht eingehalten. | Kenntnisnahme<br>Es handelt sich bei diesem Spielplatz um einen ganz gewöhnlichen Kinderspielplatz, der in Wohngebieten grundsätzlich zulässig ist(siehe auch Stellungnahme zu Punkt 2)<br>Bei der Anlage des südlich gelegenen Bolzplatzes wurde ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung berücksichtigt. | | | |
| 4. Die vorgesehene räumliche Vergrößerung der Spielplatzabgrenzung unterstützt bestehende Konfliktsituation.<br>5. Die räumliche Erweiterung in östlicher Richtung umfasst den vorhandenen Radweg. Dieser wird auch von Kleinkrafträdern genutzt. KFZ-Verbot ist nicht ausreichend ausgeschildert.<br>6. Einwände gegen Streichung der Altersbegrenzung bis 6 Jahre für den öffentlichen Spielplatz.<br>7. Das Grundstück wurde im Vertrauen auf den laut B-Plan ausgewiesenen Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre erworben. | **→ siehe B 3** | … den Einwänden **aus B 3 bis B 7 und B 8 Punkte 4 bis 7** nicht zu folgen und die Darstellung des öffentlichen Spielplatzes entsprechend des Entwurfs des B-Planes vom 20.05.2016 beizubehalten. | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth.: - | Ja:. 17<br>Nein: 2<br>Enth.: 1 |
| Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen B 2 Punkte 1 bis 4 sowie B 8 Punkte 1 bis 3 zur Kenntnis zu nehmen. | | | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth: - | Ja: 19<br>Nein: -<br>Enth.: 1 |

Anlage 1 zum Abwägungsprotokoll

Landkreis Nordsachsen

Zur Post gegeben am: 19.5.16

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Frau
Anja Habermann und
Herrn
Holger Habermann
Hainbuchenweg 11
04838 Eilenburg

**Landratsamt**

| | |
|---|---|
| Dezernat: | Hauptverwaltung |
| Amt: | Kommunalamt |
| Datum: | 12. Mai 2016 |
| Aktenzeichen: | 110/doe/092.1.110 |
| Bearbeiter: | Andrea Doering |
| Zimmer: | 4.21 |
| Telefon: | 03421 758 1221 |
| Telefax: | 03421 758 85 1210 |
| E-Mail*: | Andrea.Doering@lra-nordsachsen.de |
| Besucheranschrift: | Richard-Wagner-Straße 7a<br>04509 Delitzsch |


**Beschwerde gegen die Stadtverwaltung Eilenburg wegen Aufstellen der Verkehrszeichen für Verkehrsberuhigte Bereiche nach B-Plan Nr. 09 „An der Leipziger Höhe" in Eilenburg**

Sehr geehrte Frau Habermann, sehr geehrter Herr Habermann,

mit Schreiben vom 20. März 2016, Posteingang 21. März 2016, wandten Sie sich an das Landratsamt Nordsachsen mit der Bitte um Überprüfung der Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan hinsichtlich verkehrsberuhigter Bereiche, insbesondere in der Nebenstraße Hainbuchenweg. Diese sei zwar im o.g. Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, jedoch fehle in Umsetzung die Ausschilderung mit dem nach der StVO für solche Bereiche geltenden Verkehrszeichen 325.1 und 325.2.

Der Eingang Ihrer Beschwerde wurde Ihnen mit Schreiben des Landratsamtes Nordsachsen vom 23. März 2016 bestätigt.

Die Stellungnahmen des Oberbürgermeisters der Großen Kreisstadt Eilenburg sowie der Fachämter in unserem Hause, welche auch Ihre Nachträge vom 21. und 24. April 216 zu o.g. Beschwerde berücksichtigen, liegen dem Kommunalamt vor und wurden entsprechen geprüft und ausgewertet.

Im Ergebnis dessen möchten wir Ihnen mitteilen, dass sowohl aus fachlicher als auch aus kommunalrechtlicher Sicht kein Verstoß gegen geltende Rechtsvorschriften seitens der Stadtverwaltung Eilenburg festgestellt werden kann.

Zu den Gründen:

Im Rahmen ihres verfassungsrechtlich garantierten Rechts auf kommunale Selbstverwaltung obliegt der Großen Kreisstadt Eilenburg unter anderem die Planungshoheit und somit die Befugnis, alle anfallenden planungsfähigen Aufgaben eigenverantwortlich wahrzunehmen. Dazu zählt auch die Aufstellung von Bebauungsplänen unter Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan verkehrsberuhigte Bereiche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese dienen der Wohnumfeldverbesserung und damit vorwiegend städtebaulichen Zielen. Insofern kommt ihnen grundsätzlich keine Schutzwirkung zu Gunsten von Straßenanliegern zu (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.01.2009, Az. 5 S 149/08).

Nicht in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden kann die Verkehrsregelung. Diese bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten (vgl. Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Verlag C.H. Beck, § 9 Rn. 105) und ergeht unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan. Zuständige Straßenverkehrsbehörde im vorliegenden Fall ist ebenfalls die Große Kreisstadt Eilenburg. Verkehrsrechtlich (hier gemäß StVO) gibt es mehrere Möglichkeiten, eine Verkehrsberuhigung zu erzielen. So sind zum Beispiel zum Schutz der Bevölkerung verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereiche und Tempo 30-Zonen innerhalb geschlossener Ortschaften und vor allem in Wohngebieten möglich.

Im vorliegenden Fall wurde der Hainbuchenweg baulich als enge Anliegerstraße ohne Fußwegabgrenzung mit Aufweitungen, Bäumen und Wendebereich und verkehrsrechtlich mit der Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h realisiert. Damit ist nach Auffassung des Landratsamtes Nordsachsen eine tatsächliche Verkehrsberuhigung im Vergleich zu einer „normalen" Erschließungsstraße bereits erreicht worden. Geparkt werden kann nach der StVO überall, außer an Engstellen und in Zufahrten und die Fußgänger müssen sich am Straßenrand bewegen, sofern kein Fußweg vorhanden ist.

Die Entscheidung, ob weitere Einschränkungen zur Benutzung des planungsrechtlich festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs mit Aufstellen der Verkehrsschilder Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig und sinnvoll sind, obliegt der Großen Kreisstadt Eilenburg. Das Gleiche gilt für die Regelungen zum Parken. In diesem Zusammenhang sei betont, dass die verkehrsrechtlichen Anordnungen der Großen Kreisstadt Eilenburg grundsätzlich auf die Wahrung der Interessen der Allgemeinheit und nicht auf die Interessen Einzelner gerichtet sind.

Sehr geehrte Frau Habermann, sehr geehrter Herr Habermann,

entsprechend der oben dargestellten Sach- und Rechtslage sowie der dem Landratsamt Nordsachsen vorliegenden Unterlagen können keine Rechtspflichtverletzungen seitens der Stadtverwaltung Eilenburg, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Scheler, festge-

stellt werden. Ein rechtsaufsichtliches Tätigwerden ist im vorliegenden Fall aus den o.g. Gründen und mangels rechtlicher Ermächtigung nicht geboten.

Wir möchten Sie jedoch darüber informieren, dass die erneute Offenlage des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" voraussichtlich am 6. Juni 2016 durch den Stadtrat Eilenburg beschlossen werden soll. In diesem Rahmen beabsichtigt die Stadt Eilenburg, die gegenwärtig im Bebauungsplan dargestellten Einzel-Parkplätze aus den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" herauszunehmen. Damit erfolgt eine Klarstellung des derzeit bestehenden Widerspruchs zwischen Stadtplanung und verkehrsrechtlicher Anordnung. Folglich bleibt im Bebauungsplan ein verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche (keine separaten Gehwege) für den öffentlichen Verkehr festgesetzt.

Die erneute Offenlage des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes soll nach vorgenannter Beschlussfassung durch den Stadtrat Eilenburg voraussichtlich in der Zeit vom 2. Juli 2016 bis 11. Juli 2016 erfolgen. Damit haben Sie nochmals Gelegenheit, sich zu der Thematik zu äußern. Doch wie bereits erwähnt, dienen die verkehrsrechtlichen Anordnungen in erster Linie der Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs und damit dem Schutz der Allgemeinheit, während der Schutz der privaten Belange Einzelner damit grundsätzlich nicht bezweckt ist. Die Entscheidung hierüber trifft die Große Kreisstadt Eilenburg.

Aus vorgenannten Gründen wird die von Ihnen eingereichte Beschwerde hiermit als abschließend bearbeitet betrachtet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fleischer
Amtsleiter

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" Abwägung nach erneuter Offenlage**

## Anlage 2 zum Abwägungsprotokoll Abwägung zu den Stellungnahmen B 3 bis B 8

Von Seiten der Öffentlichkeit/Bürger gingen mehrere Stellungnahmen ein.
**→ Die Einwände richten sich gegen die widerrechtliche Nutzung des öffentlichen Spielplatzes**
Einwände:
- Das Grundstück wurde im Vertrauen auf den laut B-Plan ausgewiesenen Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre erworben.
- Hinweis auf die gehäufte Nutzung des Spielplatzes von Jugendlichen im Alter von 14 bis 20 Jahren und damit einhergehender Lärmbelastungen in der Vergangenheit und heute.
- Die geplante Ausweitung des Spielplatzes bis an die Grundstücksgrenzen mit gleichzeitiger Streichung weiterer Standorte birgt wachsendes Konfliktpotential und führt zur Wertminderung der anliegenden Grundstücke. Außerdem führt dann ein durch Fahrzeuge verschiedenster Art, u.a. auch durch Kleinkrafträder, genutzter Weg direkt über den Spielplatz.
- Forderung nach Einhaltung der bisher im B-Plan beschriebenen Altersbegrenzung bis 6 Jahre und Anpassung des Spielplatzes an die bisherigen Darstellungen des B-Plans.
- Mit der Änderung entfallen weitere geplante Spielflächen, so dass der o.g. Spielplatz der einzige im Stadtteil Berg bleibt. Es sind Alternativen zu suchen auch hinsichtlich der Wohnstandortkampagne für Eilenburg.

## 1. Planungsrecht

### 1.1 Folgende Überlegungen führten zu den im B-Planentwurf vom 29.07.2015 (Satzungsbeschluss vom 05.10.2015) getroffenen Festlegungen:

Der B-Plan Nr. 9 An der Leipziger Höhe wurde am 05.12.1997 rechtskräftig. Die Erschließung des 16 ha großen Baugebietes erfolgte parallel zur Aufstellung des B-Plans und wurde durch die Stadt realisiert.
Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurde auch die öffentliche Grünfläche einschließlich Spiel- und Bolzplatz, Bänken und wegbegleitender Spielgeräte angelegt. Es bestand von Anfang an kein Zweifel, dass der Spielplatz für Kinder bis 14 Jahre bestimmt und durch die entsprechenden Baubeschlüsse auch politisch gewollt war.
Allerdings wurde der B-Plan nicht entsprechend angepasst.

Da im B-Plan mehrgeschossiger Wohnungsbau vorhanden und weiterer geplant war, wurden auch entsprechende, nach damaligem Bauordnungsrecht geforderte, nicht öffentliche, den Wohnbereichen zugeordnete Spielflächen (Spielplätze 3 und 4) festgesetzt.

**1.2 Mit der 4. Änderung des B-Plans** wurden zum Thema Spielplatz/Spielflächen folgende Änderungen vorgenommen (gemäß erneutem Offenlagebeschluss am 06.06.2016 und damit erfolgter Abwägung zu den Neuregelungen zum Thema Spielplätze)

**→ Ersatzlose Streichung der Nebenanlagen „Spielplätze" im WA 18 bzw. WA 12**
Es handelte sich bei diesen Spielflächen generell um private Spielflächen für Kleinkinder.
Die Bebauungen waren zum Teil bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden

(Grenzstraße) bzw. wurden in den 90er Jahren neu errichtet (Lilienstraße). Bis heute wurden auf diesen Grundstücken keine entsprechenden Spielflächen eingerichtet, so dass davon auszugehen ist, dass dies auch nicht mehr geschieht. Aus diesem Grund gibt es für eine entsprechende Festsetzung keine tatsächliche städtebauliche Rechtfertigung mehr.
→ **Wegfall der Spielplatznummerierung**, da es jetzt nur noch den einen öffentlichen Spielplatz gibt.
→ **Wegfall der Altersbeschränkung für den öffentlichen Spielplatz**
Die Altersbeschränkung wurde mit der 4. Änderung letztendlich auch deshalb aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen, da eine entsprechende Regelung durch den abschließenden Katalog des § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB nicht gedeckt ist. „Durch die abschließende Regelung der Festsetzungsmöglichkeiten ... enthält das Gesetz zugleich die Grenzen zulässiger Festsetzungen." ... „Die Festsetzungen des B-Plans sind zu unterscheiden von den weiteren, zum Vollzug erforderlichen Maßnahmen. § 9 und der B-Plan haben nur Bedeutung in Bezug auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ..." (Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 9 Abs. 1 Pkt. 15, aus Rn. 7 und 8).

Dabei ist außerdem zu beachten, dass in der Vergangenheit die Altersbeschränkung des öffentlichen Spielplatzes niemals thematisiert wurde. Auch im Rahmen der vorangegangenen Änderungen des B-Plans war dies nie Gegenstand erforderlicher Überarbeitungen. Es bestand somit bisher keine Notwendigkeit zum Handeln. Der Spielplatz war so oder so vorhanden. Deshalb wurden die o.g. Änderungen, erst nach der Offenlage zur 4. Änderung, nachdem sie öffentlich geäußert wurden, nach ausführlicher Beratung in zwei öffentlichen Stadtrats- und mehreren nichtöffentlichen Ausschusssitzungen gestrichen.

### 1.3 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Kinderspielplätzen

(Rechtsgrundlage § 22 Abs. 1a BImSchG) ist im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen aus nachfolgendem Grund nicht erforderlich: "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."

## 2. Ordnungsrecht

Demgegenüber steht die angezeigte missbräuchliche Nutzung des Spielplatzes. Dazu gab es bereits 2004 Beschwerden von Anwohnern und seit neuerem wiederum Gespräche in der Stadtverwaltung. Entsprechend den Schilderungen der Anwohner erfolgt eine unzumutbare illegale Nutzung des Spielplatzes durch Jugendliche vor allem in den Abendstunden.
Zur Vermeidung von Zuspitzungen des Problems steht die Polizei mit den Anwohnern in Kontakt. Nach Aussage der Anwohner wirkt nicht der Kinderlärm störend, sondern der Lärm der Jugendlichen, die dort u. a. auch Alkohol zu sich nehmen. Es gab dazu bereits Gespräche mit der Polizei und Streetworkern mit dem Bestreben, durch vernünftige Maßnahmen Lösungen zu finden, um Eskalationen zu vermeiden.

## 3. Darstellung des öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan (Anlage)

Die Darstellung im B-Plan beruhte ursprünglich und wie auch jetzt nicht auf einer für den Spielplatz konkret vermessenen Fläche. Durch die Darstellung mittels Knötellinie wurde lediglich der Ort für die Spielfläche markiert.
In die jetzige schematische Darstellung wurden der Vollständigkeit halber auch die wegbegleitenden Spielgeräte mit aufgenommen. Aus diesem Grund sind auch Bereiche der durch

die öffentliche Grünfläche führenden Rad-/Gehwege in dieser Fläche mit enthalten. Es handelt sich hierbei um eine Bestandserfassung, eine weitere Ausdehnung ist nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass es sich innerhalb der Grünanlage ausschließlich um Rad-/Gehwege handelt. Fremdnutzung durch Kleinkrafträder ist dort untersagt. Die Rad-/Gehwege sind an einigen Enden mit Pollern gegenüber dem unerlaubten Verkehr durch PKW gesichert. Eine entsprechende Beschilderung ist zum Teil ebenfalls vorhanden. Die Installation von Pollern und Beschilderungen ist allerdings rechtlich nicht zwingend vorgeschrieben. Über deren Notwendigkeit wird im Einzelfall angesichts dringendem Erfordernis entschieden.

## 4. Bisherige und geplante Maßnahmen der Stadtverwaltung

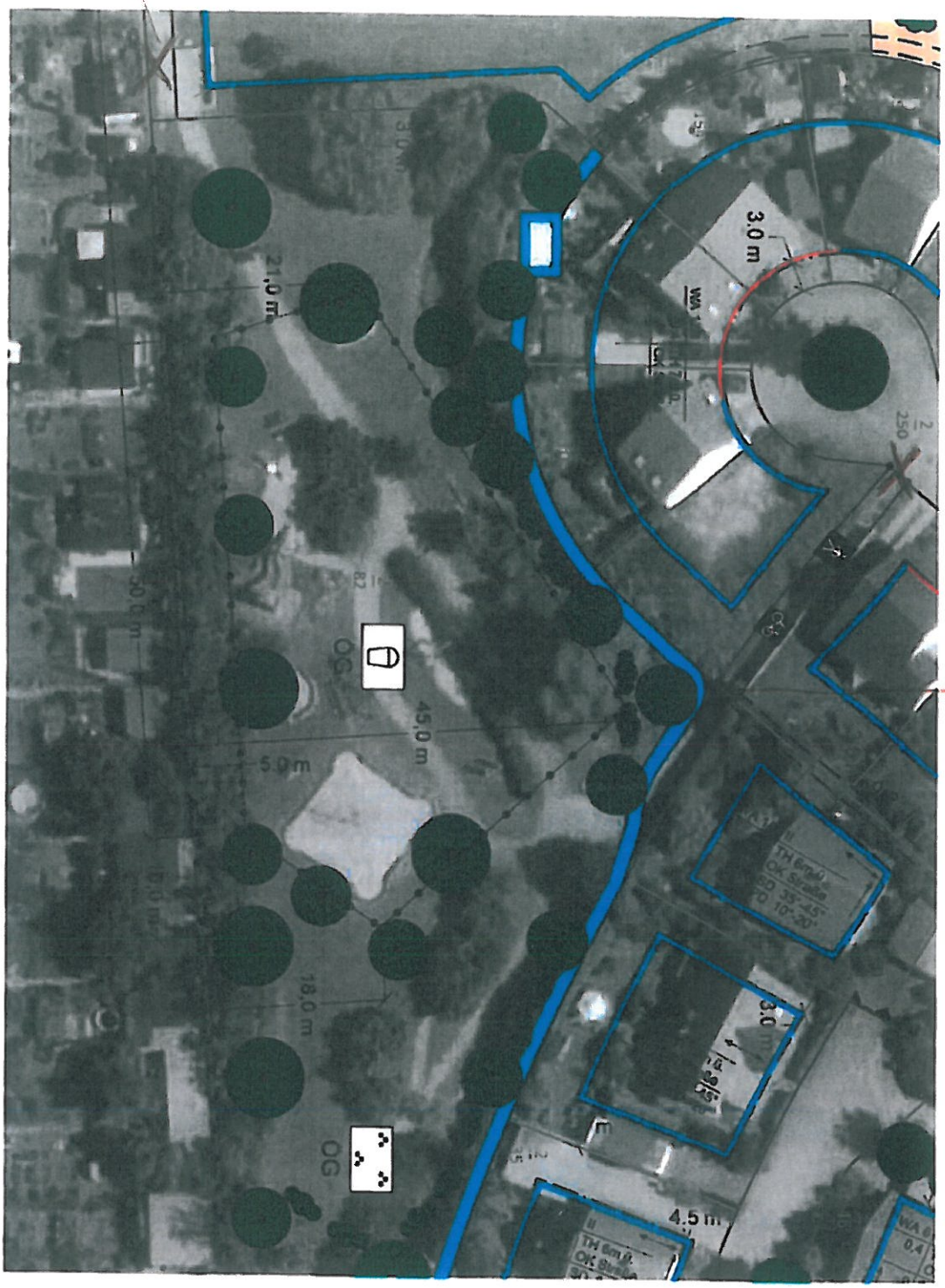
1. Ursprünglich war eine Seilbahn installiert, die jedoch nicht wieder erneuert wurde, nachdem sie defekt war. Anlass dafür waren Beschwerden von Anwohnern über die durch die Nutzung des Spielgeräts verursachte Lärmbelästigung.
2. Es erfolgte außerdem der Abbau des lärmintensiven Stemmgerätes auf dem Spielplatz.
3. Es wurde die nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung des Spielplatzes beantragt. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 31.08.2016) werden bezüglich des bestehenden Spielplatzes (Nutzung von Kindern und Jugendlichen bis 14 Jahre, Nutzung bis 20 Uhr) keine ergänzenden Regelungen bzw. Einschränkungen getroffen. Die Baugenehmigung wird derzeit bearbeitet.
4. Es wurde eine Lampe innerhalb des Spielplatzes aufgestellt.
5. Am Multifunktionsgebäude in der Halleschen Straße ist voraussichtlich ein Mehrgenerationentreff mit einem Spielgerät und Bänken geplant. Damit könnte eine Alternative zum Spielplatz „Leipziger Höhe" als Treffpunkt entstehen. Aber auch hier kann Konfliktpotential nicht ausgeschlossen werden.
6. Durch die Vermarktung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaustandort erfolgt eine konkrete Abtrennung der Wohngrundstücke zum Rad-/Gehweg. Durch das Aufstellen von Pollern an den Enden des Weges werden wilde Zufahrten zur Grünanlage vermieden. Es ist eine ausreichende Beschilderung als Fuß-/Radweg vorhanden.
7. Im Rahmen von Kontrollen durch Kollegen der Stadtverwaltung vor Ort zu unterschiedlichen Zeitpunkten wurden keine negativen Vorkommnisse festgestellt. Auch im Ergebnis von Vorortkontrollen der Polizei gibt es keine aktenkundigen Vorgänge, bei denen auch Personalien festgestellt wurden, die nachgelagerte Maßnahmen rechtfertigen.

## 5. Situation nach einem eventuellen Rückbau des Spielplatzes

Nach der Anpassung des Spielplatzes entsprechend der Altersbeschränkung von maximal 6 Jahren durch den Rückbau nicht altersgerechter Spielgeräte, würde sich die Aufenthaltsqualität für ältere Kinder und Jugendliche sicherlich erheblich verschlechtern. Allerdings ermöglicht das Vorhandensein von Bänken nach wie vor prinzipiell den Aufenthalt von Menschen jeglichen Alters im Freien. Damit ist deren Nutzung in den Abend- und Nachtstunden nicht ausgeschlossen und muss wie in allen öffentlichen Bereichen (z.B. auch im Stadtpark, im Bereich des Dr.-Külz-Rings, des Marktplatzes...), natürlich entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Normen, geduldet werden.

(Anlage zu Punkt 3)

Zukünftiger Poller, wenn der Zaun des geplanten Einfamilienhauses steht

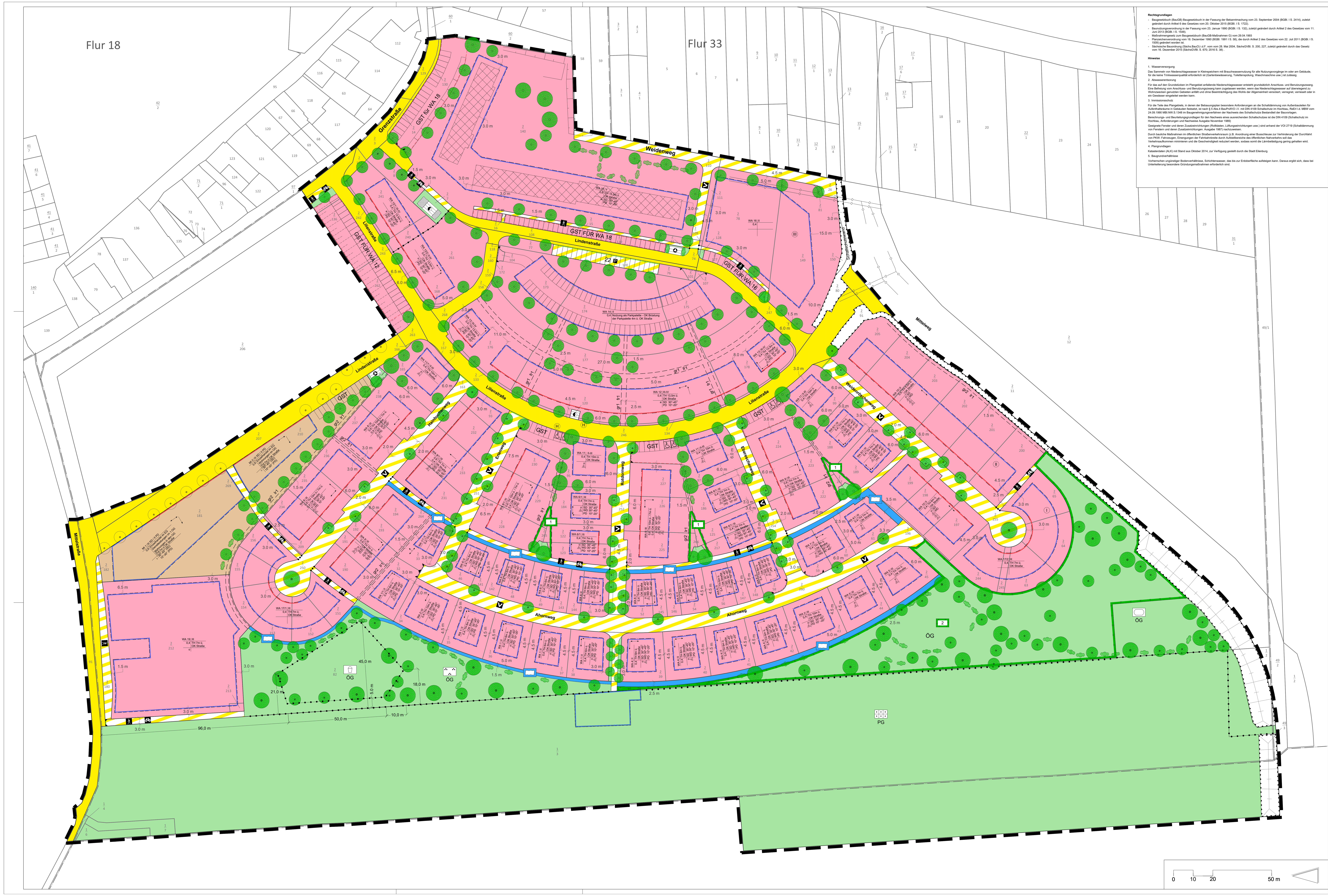



X

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe**

**Abgrenzung des öffentlichen Spielplatzes entsprechend des Bebauungsplans**

X Standort von Pollern (einer allerdings nicht mehr vorhanden)




# Textfestsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

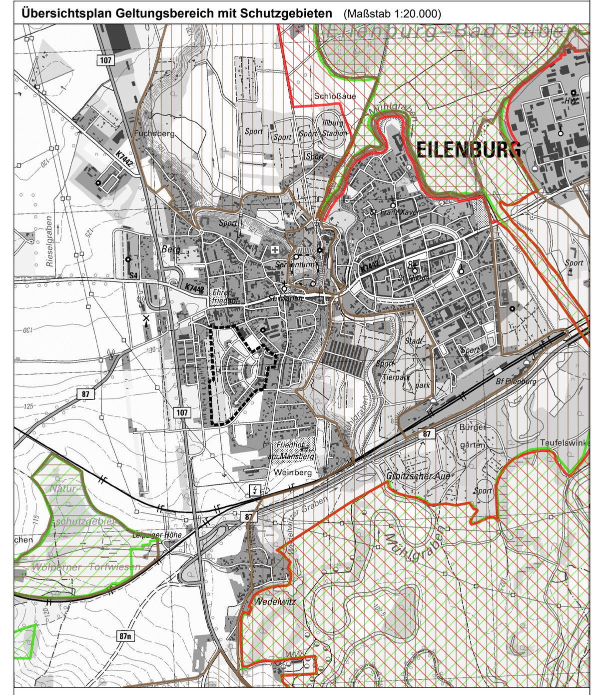
Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA 1 bis WA 18 und MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MI 1 und MI 2 in den jeweils dafür gekennzeichneten Bereichen.
Die Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 BauNVO wird eingeschränkt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Tankstellen in den WA wird ausgeschlossen.
Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt. Danach sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig.
Zulässig ist auch die Errichtung eines Hundezwingers für einen Hund.
Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung und Baugebietes dienenden Nebenanlagen mit Elektrizität, Erdgas, Wärme und Wasser und die zur Ableitung und Haltung von Oberflächenwasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz § 1 Satz 1 des § 14 BauNVO Anwendung findet.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)
Durch Eintragung In die Nutzungsschablone wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 BauNVO, Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO)
  Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von
  1 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3 Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- Zahl der Vollgeschosse
  Nach § 16 Abs. 4 BauNVO erfolgt die Festsetzung als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse, als zwingende Zahl der Vollgeschosse bzw. Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse.

Für die Baufelder WA 8, WA 8/1, WA 9, WA 9/1 bzw. die dazugehörigen Grundstücke werden folgende Regelungen getroffen:

| | E / Einzelhäuser | H / Hausgruppen |
|---|---|---|
| GRZ | 0,4 | 0,6 |
| Zahl der Vollgeschosse | III | III |
| Max. Traufhöhe | 7,0 m | 10,0 m |

[illegible]



Legende:
Geltungsbereich Grenze
LSG
NSG
SPA
FHH

planaufstellende Kommune
Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg
fon (03423) 6520

Fachplaner
büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

# 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Leipziger Höhe"

## Satzung

| Auftragsnummer | Bearbeiter | Maßstab | Plotdatei (*.plt) | Blatt-Nr. |
|---|---|---|---|---|
| 15-032 | Selt/Kno | 1:500 | BP | 1 |

| gezeichnet | geprüft | Plangröße in cm | Datum |
|---|---|---|---|
| Selt/Jam | | 211 x 91 | 20.05.2016 |

# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" (Neuausfertigung)

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorhandene rechtliche Situation

1. Vorbemerkungen
1.1 Wohnungsbauschwerpunkt
1.2 Gesamtplanung „An der Leipziger Höhe"

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Sonstige Planungen

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und seiner 4. Änderung

5. Planinhalt und Festsetzungen
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
5.1.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
5.1.5 Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen
5.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.1.7 Versorgungsflächen, Flächen für Wertstoffinseln
5.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
5.1.9 Öffentliche Grünflächen, öffentliche Grünflächen und Wasserflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur
5.1.10 Flächen für Nebenanlagen
5.1.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
5.1.12 Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer
5.1.13 Flächen für Abgrabungen
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5.3 Nachrichtliche Übernahme
5.4 Hinweise

6. Flächenverteilung

7. Maßnahmen zur Verwirklichung
7.1 Bodenordnung
7.2 Erschließung

8. Fachuntersuchungen

9. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

10. Anlagen zum Bebauungsplan

## 0. Vorhandene rechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 9 „An der Leipziger Höhe" vom 21.02.1997, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 03.11.1997, genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 08.10.1997, Reg.-Nr.3114/97 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch am 05.12.1997 rechtskräftig.

### 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.03.1998 rechtskräftig.
Im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betriebenen Vermarktung stellte sich im fortgeschrittenen Planungsstadium heraus, dass die vorgesehenen Doppelhäuser am schwierigsten zu vermarkten waren, wogegen der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken nach wie vor bestand. Aus diesem Grund wurden, abweichend vom bisherigen Planinhalt, 12 Doppelhausgrundstücke (WA 6) in 8 Einfamilienhausgrundstücke umgewandelt. Diese wurden analog den angrenzenden Baugebieten als allgemeine Wohnbauflächen WA 6 gem. § 4 BauNVO mit offener Bauweise festgesetzt.

### 2. Änderung des Bebauungsplans

Auch die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.06.1999 rechtskräftig.
Analog der ersten wurde mit der 2. Änderung ebenfalls dem höheren Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken entsprochen. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen in den Baufeldern WA 10 dahingehend geändert, dass neben Reihenhausbebauungen auch Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig sind. GRZ, Vollgeschosszahl und Traufhöhe blieben unverändert.

Im ursprünglichen Baufeld WA 16 war die Errichtung eines Wohnheimes der Lebenshilfe geplant. Im Rahmen der Ausführungsplanung für dieses Vorhaben stellte es sich heraus, dass diese Fläche nicht den genügenden Freiraum bot. Aus diesem Grund wurde das angrenzende Grundstück (ehemaliges Baufeld WA 15) dazu erworben. Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgte dahingehend, dass das Baufeld WA 15 entfiel und das Baufeld WA 16 entsprechend vergrößert wurde.

### 3. Änderung des Bebauungsplans

Auch die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.07.2000 rechtskräftig.
Auch bei dieser Änderung wurde der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken entsprochen. Vorhandene Festsetzungen für Reihenhausbebauungen in den Baufeldern WA 8, WA 8/1, WA 9 und WA 9/1 wurden durch Festsetzungen für Einfamilienhausgrundstücke erweitert. Der generelle Ausschluss von Reihenhausbebauungen erfolgte nicht, um gegebenenfalls auf einen sich kurzfristig ergebenden Trend reagieren zu können.

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Wohnungsbauschwerpunkt

Im aktuellen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 20.11.2009) ist das Gebiet „An der Leipziger Höhe" als Wohngebiet ausgewiesen.
Das Wohngebiet „An der Leipziger Höhe" bildet gemeinsam mit dem Wohngebiet „An der Leipziger Höhe" Teil II südlich des Stadtzubringers von der B 107 den Wohnungsbauschwerpunkt der Stadt Eilenburg. Mit dem Bebauungsplan „An der Leipziger Höhe" wurden die Voraussetzungen zur Deckung des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden dringenden Bedarfs der Bevölkerung nach individuellen Wohnungsbau geschaffen. Heute ist das Plangebiet zu ca. 62 % belegt (Bauland 68.511 m², verkaufte Flächen 42.575 m², noch verbleibende zu vermarktende Fläche 25.936 m²). Für die derzeit noch zur Verfügung stehenden Flächen, überwiegend Flächen mit verdichteter Bauweise, wie für Mehrgeschoss-wohnungsbau, für Reihenhausbebauungen, für Mischbauflächen, sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kindertagesstätte, gibt es derzeit auf Grund des demografischen Wandels keinen Bedarf.
Nachgefragt werden Einfamilienhausgrundstücke, die aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht bzw. nur schwer vermarktet werden können.

## 1.2. Gesamtplanung „An der Leipziger Höhe"

Im Rahmen der Entwicklung des Standortes als Wohnungsbauschwerpunkt wurden zu Beginn des Jahres 1995 zunächst mehrere städtebauliche Varianten für „Leipziger Höhe" Teile I und II (südlich und nördlich des Stadtzubringers) erarbeitet. Diese wurden nach einer Wirtschaftlichkeitsanalyse vom 05.05.1995 verglichen. Als zentrales Ziel des Bebauungsplans sollte eine ausrei-chende Anzahl von Wohnungen im Rahmen einer effektiven Bodennutzung zur Ausführung kommen. Dazu sollten besonders der Anteil an Reihenhäusern und Eigentumswohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau im Vergleich zu Einfamilien- und Doppelhäusern beitragen.
Im Gebiet „An der Leipziger Höhe" sollten bedarfsgerecht hauptsächlich Wohnungen errichtet werden. Außerdem sollten eine öffentliche Einrichtung sowie öffentliche Grünflächen geschaffen werden. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption legten den Maßstab für die Verdichtung der Wohnbebauung im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Landschaft fest.
Ausgeprägte Wegeräume und Plätze, deutliche Quartiereingänge, die Abgrenzung der Siedlungskörper, eine gestaltete Stadtzufahrt und vegetationsbestimmende Freiflächen, ebenso die Bedienung des Gebietes durch den ÖPNV waren wesentliche Kriterien bei der Planung des Wohngebiets.

<u>Städtebau</u>
Durch den Bebauungsplan wird die an der Grenzstraße vorhandene 5-geschossige Bebauung mit der im Umfeld niedriger gehaltenen Bebauungsstruktur verbunden. Durch die gestaffelte Neubebauung wird der Kontrast zwischen der älteren niedrigeren Wohnbebauung und dem in den 80er Jahren entstandenen Wohnblock verringert. Die Proportionen der Baukörper und der Anteil der Frei- und Grünflächen sind so abgestimmt, dass die Planung einer kostengünstigen und flächensparenden Bebauung mit wirtschaftlicher, sozialer

und ökologischer Qualität entspricht und sich in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Wohnbebauung
Für die Baufelder WA 12 und WA 13 (Ringbebauung an der Lilienstraße) ist eine gemeinsame zweigeschossige Parkpalette für PKW festgesetzt. Die Zufahrt im rückwärtigen Bereich sichert in Verbindung mit den dort gelegenen Ausgängen kurze Fußwege zu den am Grünbereich gelegenen Gebäuden. Das Einfügen des Parkdecks in das Wohnumfeld wird durch Bepflanzung und begrünte Rankgerüste erreicht.
Die teils öffentlichen Stellplätze sind als Parallelparker entlang der Erschließungsstraßen den Wohnquartieren zugeordnet bzw. befinden sich als Senkrechtparkplätze gegenüber der Parkpalette. Verbindendes Gestaltungsmerkmal für die Wohngebäude könnten die in Betracht kommenden begrünten, flach geneigten Pultdächer mit großen Dachüberständen in Verbindung mit zurückgesetzten obersten Geschossen sein (WA 12, 13, MI 1, MI 2).

Strahlenförmige Erschließungsstraßen ergeben sechs kleinere Quartierbereiche mit überschaubarer Eigenständigkeit.

Mischbebauung
Im nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes sind neben Wohnnutzung auch nicht wesentliche störende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die geschlossene Bebauung grenzt die übrige Wohnbebauung vom Einkaufszentrum Grenzstraße ab.
Möglich sind eine Ladenpassage mit kleinen Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss und darüberliegenden Büros oder auch Praxisräumen z.B. für Ärzte. Die oberen Geschosse könnten dann zum Wohnen genutzt werden.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt in Nord-Süd-Richtung zwischen der Mittelstraße und dem von der B 107 zum Fischerweg führenden Stadtzubringer und in Ost-West-Richtung zwischen Grenzstraße und Kleingartenanlage „Leipziger Höhe".
Die hauptsächliche Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über den Stadtzubringer.
Das Plangebiet hat eine Länge von maximal 600 m und eine Breite zwischen 200 und 400 m.
Der Südrand hat eine Höhenlage von ca. 120,00 m über HN. Nach Norden bzw. Nordwesten hin steigt das Gelände auf ca. 129,50 m über HN an.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist die Stadt Eilenburg als **Mittelzentrum** aus. Das Netz der Mittelzentren soll in Ergänzung zu den Oberzentren ein räumlich ausgewogenes Gerüst zur Sicherung der Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen darstellen. Angesichts der demografischen Entwicklung soll dieses System im Sinne der Planungskontinuität bedarfsgerecht stabilisiert werden.

Eilenburg als Mittelzentrum liegt an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig-Cottbus-Poznan (Polen), Karte 1 des Landesentwicklungsplans.

Die Stadt Eilenburg gehört zur Planungsregion Leipzig-Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen 2008 mit den Teilfortschreibungen 2010 und 2011 weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur als ländlichen Raum aus.

Beide übergeordnete Planungen stehen zur vorliegenden Planung nicht im Widerspruch.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 20.11.2009) ist das Gebiet „An der Leipziger Höhe" als Wohngebiet ausgewiesen.

### 3.3 Sonstige Planungen

Der seit 10.07.1992 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Einkaufszentrum Grenzstraße" wird durch die Neuplanung der Straßenverkehrsfläche Lindenstraße zur Gewährleistung der Erschließung der MI 1 und MI 2 geändert.

## 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und seiner vierten Änderung

Der Bebauungsplan „An der Leipziger Höhe" diente zum Zeitpunkt der Aufstellung vorwiegend der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne von § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch. Es war angedacht, kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlung mit ca. 300 Wohnungen zu schaffen. Es sollte als zentrales Ziel eine möglichst große Anzahl an Wohnungen im Rahmen einer effektiven Bodennutzung geschaffen und kostengünstig Bauland anboten werden. Darüber hinaus sollten der Infrastruktur dienende Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung des Gebietes und der angrenzenden Nachbarschaft, eine Kindertagesstätte und Nachbarschaftszentrum sowie auch Dienstleistungsbereiche entstehen. Außerdem wurde mit der

großzügigen Grünflächengestaltung das Gebiet städtebaulich und auch ökologisch aufgewertet.

Mit der **vierten Änderung** des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die weitere Auslastung des Plangebiets geschaffen.
Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:
**1.** Die im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegene, bisher als Fläche für den Gemeinbedarf zum Zweck der Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehene Fläche wird als solche zukünftig nicht mehr benötigt, da der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtteil Berg derzeit gedeckt ist (siehe Situationsbericht für Kindertagesstätten und Grundschulen in Eilenburg, 2015). Erweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb der in Eilenburg vorhandenen Tagesstätten, z.B. Kita Heinzelmännchen in der Friedrichshöhe, gegeben. Eventueller Mehrbedarf für Krippen- und Kindergartenkinder wird zusätzlich auch über Tagesmütter abgesichert.
**2.** An der Mittelstraße sollen weitere Wohngrundstücke entstehen. Außerdem soll für die ursprünglich geplanten Punkthäuser (WA 11 und WA 11/1), für die in der Vergangenheit kein Interesse bestand, die bisher zwingend festgesetzte Dreigeschossigkeit in eine mindestens zweigeschossige und maximal dreigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt werden. Außerdem soll es für diese Baufelder keine Festsetzungen zu Dachformen mehr geben.
**3.** Für das Flurstück 2/261 neben dem bereits vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus (zz. Sparkassenfiliale) soll aus o.g. Gründen ebenfalls eine geringere Mindestgeschossigkeit (mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschosse) festgesetzt werden.
Dem demografischen Wandel geschuldet, weicht die Stadt damit vom ursprünglichen Grundsatz, auf wenig Boden möglichst viel Wohnraum realisieren zu können, ab.

Änderungen nach der 1. Offenlage des B-Plan-Entwurfs vom 16.06. bis 16.07.2015:
Im **Ergebnis der Abwägung** durch den Stadtrat am 05.10.2015 wurden noch folgende **Änderungen an den Planunterlagen** vorgenommen:
**4.** In der Planzeichnung wurden die Festsetzungen zu **Dachformen** innerhalb von 2 Baufeldern für die sogenannten Punkthäuser **WA 11 und WA 11/1 entfernt.**
**5.** In der Planzeichnung wurden das als Bestand dargestellten **Vereinshaus** des Kleingartenvereins „Leipziger Höhe" e.V. (das Gebäude ist abgerissen) und die als zu erhaltend dargestellten **4 Bäume** (diese sind generell durch die Baumschutzsatzung geschützt) entfernt.
**6.** Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene **Pflanzliste** wird Anlage 6 zur Begründung. Die Pflanzliste hat lediglich empfehlenden Charakter.

**Weitere Änderungen** wurden zur Klarstellung von Planinhalten erforderlich:
**7**. Unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen werden alle Regelungen zu Spielplätzen gestrichen. (Erläuterungen siehe Punkt 5.1.5)
**8**. Der Punkt 7 der textlichen Festsetzungen Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB - wird ersatzlos gestrichen

**9. Vereinheitlichung** der Festsetzung der **Geschossigkeit** auf **III bzw. II, statt vorher II+DG oder I+DG**. Die Festsetzung I oder II+DG (eingeschossig oder zweigeschossig + ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist in dieser Form rechtlich nicht mehr anzuwenden. Prinzipiell handelt es sich in beiden Fällen um zweigeschossige oder dreigeschossige Gebäude. Es sollte mit der ursprünglichen Festsetzung darauf hingewiesen werden, dass sich das zweite oder dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die städtebauliche Höhendifferenzierung wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen erreicht (siehe auch Punkt 5.1.2).
**10.** Da der **Graben** im **Erlenweg** nicht realisiert wurde, wird die Darstellung **entfernt**.
**11.** Die Darstellung der **Zufahrtsbereiche** am **WA 10** (Weidenröschenweg) **entfällt**, da dort keine Reihenhäuser gebaut wurden.
**12.** Innerhalb der Baufelder **WA 2** wurden – entgegen der Festsetzung „Stadtvillen" – für die zwei vorhandenen Eigenheime Befreiungen erteilt (Bescheide vom 14.07.1999 und 20.07.1999). Deshalb wurde die **Nutzungsschablone angepasst** (maximal statt zwingend dreigeschossig, Satteldach/Pultdach statt zwingend Zeltdach).
**13.** Der unter **Punkt 10 der textlichen Festsetzungen** früher enthaltene Verweis auf einen Gestaltungsplan wurde entfernt, da dieser Plan nie Gegenstand der Planungsunterlagen wurde. Außerdem wurde im Satz „Die Festsetzungen zu den Begrünungen sind dem Punkt …" statt Punkt 18 der Punkt 16 eingetragen. Diese Änderung wurde erforderlich, da durch den Wegfall textlicher Festsetzungen (Punkte 7 und 15) diese neu geordnet wurden.
**14.** Für die unter o.g. Punkt 2 genannten Punkthäuser sind Gemeinschaftsstellflächen festgesetzt. Infolge des Verkaufs des Grundstücks 2/165 ohne das bisher zugeordnete Flurstück 2/93, wurden die Festsetzungen entsprechend geändert. Für das Flurstück 2/93 wurde ebenfalls Baulandqualität durch die Erweiterung des Baufeldes festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage sollen folgende **zusätzlichen Änderungen** vorgenommen werden:
**1.** Innerhalb der im B-Plan festgesetzten **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich** – werden die in der Planzeichnung dargestellten **Parkflächen entfernt.**
**2.** Unter Punkt 21 wird die **örtliche Bauvorschrift zur Dachfarbe gestrichen**: „Die regional typische Eindeckung hat durch naturrote oder braune Ton- bzw. Betondachdeckung oder begrünte Dächer zu erfolgen. Bei Pultdächern ist eine Metalleindeckung zulässig."
**3.** Es wird für **alle Satteldächer** eine **maximale Dachneigung von 45°** festgesetzt werden.
**4.** Die **Abgrenzung des Spielplatzes** in der Planzeichnung (Knötellinie) wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten korrigiert.
**5. Festsetzungen zum Besonderen Wohnbedarf sollen gestrichen werden.**
**6**. Der bisher festgesetzte Zufahrtsbereich zum Flurstück 2/93 (siehe auch Punkt 12) wurde entfernt.

# 5. Planinhalt und Festsetzungen
## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Die Bereiche für die Wohnbebauung werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und die Bereiche für die Versorgung und Dienstleistungen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Bebauungsplan waren bisher die Baugebiete WA 8, WA 8/1, WA 9, WA 9/1, WA 10, WA 11, WA 11/1, WA 12, WA 13, WA 14 (Parkpalette), WA 16 und WA 18 festgesetzt. Mit der 4. Änderung entstehen die Baugebiete WA 12/1 und WA 12/2 (Bereich des Wohn- und Geschäftshauses (Sparkasse, Zahnarztpraxis, Wohnungen) und WA 19 (ehemalige Fläche für den Gemeinbedarf an der Mittelstraße).

Innerhalb der Wohnbauflächen ist die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit der Nutzungen in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 BauNVO erfolgt ebenfalls aus städtebaulichen Gründen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 widersprechen in ihrer Eigenart dem Charakter des Gebiets.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Eilenburg aus dem Jahr 2005 wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Grenzstraße betrachtet. Dieses Konzept ist veraltet und kann rechtlich nicht mehr für einzelhandelspolitische Entscheidungen herangezogen werden. Im Rahmen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes 2015 wurde das Nahversorgungszentrum Grenzstraße in seiner bisherigen und zukünftigen Form mit untersucht. Es gibt keine Sortimentsfestsetzungen für die Mischgebiete innerhalb des B-Plangebiets mehr.

Aufgrund ungünstiger Baugrundverhältnisse (siehe Punkt 8) sollte prinzipiell auf Keller und Tiefgaragen verzichtet werden. Falls dennoch die Entscheidung zugunsten eines Kellers fallen sollte, ist die Ausbildung als „weiße Wanne" empfehlenswert. Für Tiefgaragen könnte wasserundurchlässiger Beton mit traditioneller Abdichtung eingesetzt werden. In beiden Fällen kann auf eine Ringdrainage verzichtet werden. Alternativ können die Gebäude auch nur mit einer wasserdruckhaltenden Abdichtung versehen werden. In diesem Fall ist das Verlegen einer Ringdrainage erforderlich. In diesem Fall könnte auf die relativ hohen Gründungskosten bei der Herstellung der Kellergeschosse als „weiße Wanne" verzichtet werden.

Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen als untergeordnete Nebenanlagen dürfen bis zu 3,0 m vor die Baugrenze vortreten, sind auf dem eigenen Grundstück zur errichten. Diese Festlegung ist städtebaulich vertretbar.
Anlagen für sportliche Zwecke sind ausschließlich als Bolzplatz innerhalb des öffentlichen Grünbereiches zulässig.

Als WA 14 ist eine Fläche für eine Parkpalette als - Nebenanlage Stellflächen - ausgewiesen. Auf einem Teil dieses Bereiches wurden bereits Stellflächen für das mehrgeschossige Wohnhaus an der Lilienstraße gebaut.

Innerhalb des Baufeldes WA 16 wurde ein Wohnheim des Lebenshilfe Eilenburg e.V. errichtet.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die im § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen sind die aus der Sicht des Verordnungsgebers zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung der Belange des § 1 Absatz 5 BauGB maximal vertretbaren Werte für die Bodenversiegelung und die städtebauliche Dichte. Die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Höhe mit Dachform und der Festlegung der Dachneigung sowie die Festlegung der maximalen Traufhöhe begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude. Die unterschiedlichen Werte ergaben sich aus der dem Bebauungsplan ursprünglich zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption, von der nun zum überwiegenden Teil bereits abgewichen werden musste.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>
Die Grundflächenzahlen sind den Nutzungsschablonen der einzelnen Baugebiete zu entnehmen. Für die Reihenhausbebauungen wurde von der sonst für Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 (§ 17 Absatz 1 BauNVO) abweichend eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um für die relativ kleinen Grundstücke eine optimale Auslastung zu erzielen. Dies wurde für die Baugebieten WA 8, 8/1, 9, 9/1, 10 und 18 (vorhandener Wohnblock in der Grenzstraße) festgesetzt.
Bis jetzt gibt es für diesen Haustyp keine Interessenten (außer innerhalb des WA 9 am Hainbuchenweg). Deshalb wurden für die o.g. Baugebiete, außer WA 18, die Festsetzungen dahingehend geändert (1. bis 3. Änderung), dass ergänzend zur Reihenhausbebauung auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den Baugebieten WA 10 (Weidenröschenweg), WA 8/1 (Erlenweg), WA 8 (Rotdornweg) und einem Baugebiet WA 9 am Hainbuchenweg wurden ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet, im Baugebiet WA 9 am Ebereschenweg Doppelhäuser, so dass derzeit diese Überschreitung nur noch innerhalb des WA 8 und in einem Teilbereich des WA 9 am Hainbuchenweg möglich ist.

<u>WA 8 und WA 9 (Hainbuchenweg) sowie WA 18</u>
Die Überschreitung der für WA sonst üblichen GRZ von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) auf 0,6 wird wie folgt begründet:

1. <u>Erfordernis durch</u> <u>besondere städtebauliche Gründe</u>

a) Die städtebauliche Zielstellung und die besondere Qualität der Planung heben die möglichen städtebaulichen Nachteile auf. Das städtebauliche Ziel einer Abstaffelung der vorhandenen 5-geschossigen Bebauung im Osten bis zur vorhandenen Kleingartenanlage „Leipziger Höhe" im Westen mit Verbindung zum bestehenden Einkaufszentrum im Nordosten wurde mit vorliegender Planung erfüllt. Die Aufteilung der zu bebauenden Flächen im Bebauungsplan entsprachen

ursprünglich dem Konzept der Stadt, flächensparend kostengünstiges Bauland für die einheimische Bevölkerung anzubieten und einen anspruchsvolleren Eigenheimstandort entstehen zu lassen, der sich in die vorhandene Infrastruktur einpasst und dem Anspruch einer ökologisch umweltbewussten Planung entspricht. Im Stadtgebiet sind keine weiteren geeigneten Standorte in dieser Größenordnung vorhanden.
b) Die Planung entspricht den Maßgaben nach flächensparendem und schonendem Umgang mit Grund und Boden sowie ökologischem Bauen (Graben/Muldensystem im rückwärtigen Gartenbereich zur naturnahen Regenwasserableitung). Es wurde angestrebt, kostengünstig Bauland zur Verfügung zu stellen.
c) Die Reihenhausbebauung wird insbesondere dem Ziel zur Deckung des Wohnbedarfs hinsichtlich kostengünstigen und flächensparenden Bauens gerecht. Die Umsetzung der geplanten Reihenhausbebauung ist ohne die Überschreitung der GRZ nicht möglich.

2. Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse
a) Belichtung, Besonnung und Belüftung wird nicht beeinträchtigt. Die zu errichtenden Wohngebäude haben untereinander ausreichende Abstände. Entweder befinden sich dazwischen Straßenbaukörper oder rückwärtige, sich gegenüberliegende Grünbereiche.
b) Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften: Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien mit vorgeschriebenen Abstandsmaßen zur Grundstücksgrenze können die Abstandsvorschriften eingehalten werden.
c) Die Zugänglichkeit an alle Grundstücke ist gewährleistet, da es keine rückwärtigen Grundstücke ohne Straßenanbindung gibt.

3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
Im gesamten Plangebiet sind ca. 54.500 $m^2$ Boden versiegelt (Ermittlung unter Anrechnung einer Versiegelung auf dem Baugrundstück vollflächig über das gesamte Baufenster) und 105.500 $m^2$ unversiegelte Fläche. Somit trifft rein rechnerisch für das Gesamtgebiet eine GRZ von 0,34 zu.
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine ausführliche detaillierte Freianlagenplanung für die Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche aufgestellt.
Die Regenwasserableitung erfolgt danach in Regenrückhaltebecken, die als Teiche ausgebildet werden. Die Kläranlage wird somit entlastet.
Da sich das Gebiet im Bereich einer Kaltluftschneise befindet, sind die Baufelder so angeordnet, dass die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten wird (Haupterschließungsachse, bogenförmiges langgestrecktes Wohngebäude, das zum Luftdurchlass geöffnet wurde.

4. Ausgleichende Umstände und Maßnahmen
Das Gebiet befindet sich topographisch und landschaftlich in günstiger Südhanglage. Im Baugebiet selbst befinden sich größere, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende Frei- und Grünflächen, die öffentlich rechtlich gesichert und für die Bewohner des Gebietes durch ein weit verstricktes fuß- und radläufiges Netz zugänglich sind (Parkanlage, Spiel- und Bolzplatz, Wasserflächen).
Das Gebiet hat durch die direkte Anbindung an den neuen Mittelweg – Stadtzubringer der B 87/B 107 – und eine innere Stadtbusanbindung eine gute Verkehrsanbindung und Verkehrsbedienung.

Es wurde ein Grünordnungs- und Freiflächenplan aufgestellt.

5. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen

Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften stehen nicht entgegen. Vom Regierungspräsidium Leipzig, Referat Raumordnung wurde der Planung zugestimmt (Stellungnahme vom 21.09.1995).

Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Stadtzubringer durch Lärm vorbelastet. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Einwirkungsbereich gewährleisten die Verträglichkeit von Wohnen und Verkehrslärm-Immissionen (siehe auch Punkt 5.1.14).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Damit soll die Abstufung von der vorhandenen Bebauung zur Kleingartenanlage erreicht werden.
Mit der vierten Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen zur Geschossigkeit auf III bzw. II, statt vorher II+DG oder I+DG, vereinheitlicht. Die Festsetzungsmöglichkeit I oder II (eingeschossig oder zweigeschossig) + DG (ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist in der Form rechtlich nicht mehr anzuwenden. Prinzipiell handelt es sich hierbei auch um ein zweigeschossiges oder dreigeschossiges Gebäude. Es sollte mit der vorherigen Festsetzung lediglich darauf hingewiesen werden, dass sich das zweite oder dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Die beabsichtigte Höhendifferenzierung wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen geregelt.

Aus der **3. Änderung** des Bebauungsplans ergaben sich folgende Regelungen für die **Baufelder WA 8, WA 8/1, WA 9 und WA 9/1**:
Für die Reihenhausbebauung blieb die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bestehen, um eine effektive, planerisch sinnvolle Grundrissgestaltung bei verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu gewährleisten. Für die zusätzlich möglichen Einfamilienhäuser wurde analog den im Gebiet bereits vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf, wurde diese Festsetzung als ausreichend betrachtet.
Es ist aber zu beachten, dass in einem Baufeld bei begonnenem Bauvorhaben aus städtebaulichen Gründen auch zukünftig die bereits vorhandene Bauform beibehalten wird. Wurde zuerst ein Einfamilienhaus errichtet, sollten Nachbarbebauungen ebenfalls Einfamilienhäuser sein. Geschossigkeit und Traufhöhen wurden orientierend am vorhandenen Bestand bzw. entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. 3 Vollgeschosse mit maximaler Traufhöhe von 10,0 m für den überwiegenden Anteil der zulässigen Reihenhausbebauungen bzw. mit maximaler Traufhöhe von 7,0 m bei Einfamilienhäusern wird entsprechend der vorgesehenen Haustypen als ausreichend angesehen.

Traufhöhen
Es wurden in den einzelnen Baugebieten Traufhöhen festgesetzt. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Pultdächern wird ausnahmsweise geregelt, dass die niedrigere Traufseite am Gebäude mit dem festgesetzten Maß entsprechend Nutzungsschablone zu vergleichen ist. Diese niedrigere Traufseite (Gefälleseite) kann sowohl der Straße zu als auch abgewandt sein. Die Lage der Verkehrsflächen im bestehenden Gelände wurde durch die Verkehrsplanung ermittelt.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt.
Für die abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO) ist festgesetzt, dass Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
Mit diesen Festsetzungen soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden. Die Baukörper im MI 1 und MI 2 sind ohne Abstandsfläche an der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (Baulinie). Dies dient der direkten Zugänglichkeit zu den Läden und einer ungehinderten Andienung. Die Zulässigkeit hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper ist im Baugenehmigungsverfahren aufeinander abzustimmen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden. Aufgrund der Bogenform des WA 12 im Bereich der Haupterschließungsstraße gibt es keine Behinderung bezüglich Belichtung und Besonnung gegenüber der WA 11 und WA 11/1.

### 5.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sollen wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse vorzugsweise oberirdisch angelegt werden.

Für die Grundstücke westlich der Lilienstraße wurde festgelegt, diese auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten (im WA 11/1 auf dem Nachbargrundstück). Zusätzliche öffentliche Parkflächen für Besucherverkehr sind straßenbegleitend festgesetzt.

Für die Grundstücke östlich der Lilienstraße (Baufelder WA 12 und WA 13) sind die Parkflächen und Stellplätze unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung als Nebenanlagen (WA 14 - Flurstücke 2/173, 2/174 und 2/175) festgesetzt.

In der Kleingartenanlage „Leipziger Höhe e.V." standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für PKW zur Verfügung. Mittlerweile wurde das Vereinshaus abgebrochen, so dass in Verbin-

dung mit der bereits vorhandenen Freifläche ausreichend Stellflächen geschaffen wurden. Ergänzend werden Parkmöglichkeiten im Bereich der Brücke über die B 107 am Stadtzubringer genutzt.

### 5.1.5 Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen

Im Bebauungsplan gab es bis zur 4. Änderung noch Differenzierungen der Spielflächen (Spielplatz 1 für Kinder der Kindertagesstätte; Spielplatz 2 für Kleinkinder bis 6 Jahre als **öffentlicher Spielplatz**; Spielplatz 3 für Kleinkinder bis 6 Jahren; Spielplatz 4 für Kinder von 6 bis 12 Jahren). Die Spielflächen 1, 3 und 4 waren als Nebenanlagen zu den Mietwohnungsbauten festgesetzt.

Parallel zur Erschließung des Plangebiets wurde der **öffentliche Spielplatz** (vormals Spielplatz 2) im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Grünfläche (einschließlich Bolzplatz, Bänke und wegbegleitende Spielgeräte) bereits Ende der 1990 Jahre errichtet. Er war von Anfang an als Spielplatz für Kinder und Jugendliche ohne Altersbegrenzung vorgesehen und entsprechend gebaut.

Durch Wegfall der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte entfällt Spielplatz 1. Die Nebenanlagen Spielplätze 3 und 4 im WA 18 bzw. WA 12 wurden ersatzlos gestrichen, da sie aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr zu begründen sind. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (WA 18 bereits vorhanden, im WA 12 weiterer geplant) wurden nach, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geltendem Bauordnungsrecht, nicht öffentliche, den Wohnbereichen zugeordnete Spielflächen festgesetzt.
Der Spielplatz 2 war von Anfang an als öffentlicher Spielplatz in einer öffentlichen Grünanlage vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Es bleibt die Festsetzung **eines öffentlichen Spielplatzes** ohne Altersbeschränkung. Für die Festsetzung einer Altersbegrenzung für Spielplätze gibt der § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage. „Durch die abschließende Regelung der Festsetzungsmöglichkeiten … enthält das Gesetz zugleich die Grenzen zulässiger Festsetzungen. … Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu unterscheiden von den weiteren, zum Vollzug erforderlichen Maßnahmen. § 9 und der Bebauungsplan haben nur Bedeutung in Bezug auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung …" (Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 9 Absatz 1 Punkt 15, aus Rn. 7 und 8).

Außerdem gibt es einen Bolzplatz (siehe Festsetzung in der öffentlichen Grünfläche), der in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung errichtet wurde. Die Entfernung des Bolzplatzes zum WA 17/2 beträgt mindestens 40 m.

### 5.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Teile der Grenzstraße sowie der Mittelstraße. Nach dem Bau der Ortsumgehungen B 107

und B 87 wurde die das Plangebiet südlich begrenzende Straße zum Stadtzubringer für die Anbindung des Verkehrs aus westlicher Richtung. Das Plangebiet wird über diese Straße erschlossen.
Das von der Lilienstraße ausgehende Straßensystem zur Erschließung der vorwiegenden Einfamilienhausgrundstücke trägt mit durchgängig gleichen Fahrbahnbreiten und gleichem Fahrbahnbelag entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung den Charakter von Anliegerstraßen/Wohnwegen. Die Haupterschließungsstraße (Lilienstraße) erhielt verkehrsberuhigende Einengungen im Bereich der Bus-Haltestelle.
Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Gebiets wurden die Anliegerstraßen einschl. Baumanpflanzungen, Zufahrten realisiert, die Parkflächen gekennzeichnet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde nun die Darstellung der Parkflächen innerhalb der Anliegerstraßen (Festsetzung: Verkehrsberuhigter Bereich) entfernt, um Spielraum für die Verkehrsrechtliche Anordnung zu lassen.

Städtebaulich geplant war und ist auch zukünftig für die von der Haupterschließungsstraße strahlenförmig abgehenden Anliegerstraßen eine Verkehrsberuhigung in Form einer Mischverkehrsfläche, ohne separate Gehwege als Sackgasse mit Wendebereich bzw. nur einer Verbindung untereinander. Damit soll der Durchgangsverkehr verhindert und die Wohnstraßen nur für die unmittelbaren Anlieger attraktiv sein.
Dem städtebaulichen Ziel einer beruhigten Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr wird auch weiterhin entsprochen.

Die Verkehrsregelung, so auch Geschwindigkeitsbegrenzungen, bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten, sie kann mit dem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
Für das gesamte Gebiet ist zz. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h verkehrsrechtlich angeordnet. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung kann in einer 30 km/h-Zone überall geparkt werden, ausgeschlossen sind nach STVO wie überall Engstellen und der Bereich von Zufahrten.

Die gute Bedienung des Gebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbuserschließung und durch eine neue Haltestelle in der Lilienstraße gewährleistet.

### 5.1.7 Versorgungsflächen, Standorte für Wertstoffinseln

Zur Elektroenergieversorgung wurde eine neue Trafostation errichtet.

Zur Abfallbeseitigung sind 2 Wertstoffsammelplätze ausgewiesen, von denen einer im Bereich der Lindenstraße bereits realisiert wurde.

### 5.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Es wurden Versorgungsanlagen und –leitungen für
- Elektrizität
- Gas
- Wasser, Löschwasser
- Abwasser
- Regenwasser
- Telekom

neu geplant.

Der Bebauungsplan wurde mit den Erschließungsträgern abgestimmt. Erforderliche Sicherheitsabstände wurden eingehalten. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kommunale Kläranlage.

### 5.1.9 Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen und begrünte Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich großräumige öffentliche Grünflächen, die zur Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur beitragen.
Als Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz dienen

a) die Gräben und Mulden zum Ableiten von Oberflächen- und Dachwasser, die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Regenrückhaltung mit Flachwasserzonen als Speicherraum zur Rückhaltung von Oberflächen und Dachwasser,
b) die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material sowie die Bepflanzungsmaßnahmen für Gräben und Mulden auf den privaten und öffentlichen Grundstücken.

Die rechtliche Sicherung der Gräben/Mulden im privaten Bereich erfolgt über Geh-und Leitungsrechte.

Aufgrund der beachtlichen Größe des neuen Wohngebiets und für umgebende Bereiche wurde eine Fläche für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (siehe auch Punkt 5.1.5) ausgewiesen.

### 5.1.10 Flächen für Nebenanlagen

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind jeweils für die angrenzenden Wohnquartiere bestimmt.

### 5.1.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Die Stadt Eilenburg besitzt nur begrenzte Möglichkeiten für eine ausgedehnte Wohnbaufläche. Da die verkehrsrechtliche Anbindung des Bebauungsplangebie-

tes über den Stadtzubringer erfolgt, waren Lärmbelastungen insbesondere durch Straßenverkehr zu erwarten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ließ eine immissionsschutzgerechte Anordnung der Flächen im Sinne des § 50 BlmSchG nur bedingt zu, so dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 BlmSchG auf schutzbedürftige Gebiete innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen waren. Eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen durch die Einhaltung von Schutzabständen war ohne Verlust von wertvollem Bauland nicht möglich. Daher musste ein angemessener Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die betroffenen schutzbedürftigen Gebiete durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

Die auf die schutzbedürftigen Gebiete einwirkenden Immissionen wurden ermittelt und bewertet (Dr. Kiebs & Partner GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben der Stadt Eilenburg Bebauungsplan Nr. 9 „An der Leipziger Höhe Eilenburg" Gutachten Nr. 5310995, Kostenabschätzung für aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg und Halle-Eilenburg, Gutachten Nr. 5340995, Ergänzung zur Thematik Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes im Schreiben vom 22.07.1996, ergänzendes Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Kiebs & Partner GmbH vom 10.06.1997).

Berücksichtigung fanden ausschließlich Umwelteinwirkungen durch Lärm. Andere Immissionen konnten vernachlässigt werden. Die zu berücksichtigenden Lärmarten – Verkehrslärm, Freizeitlärm und Gewerbelärm – wurden getrennt ermittelt und bewertet. Die Berechnungen beruhen auf freier Schallausbreitung (ungünstige Situation).
Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden die gültigen Rechtsvorschriften, hier insbesondere die DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1, den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 und der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen an Schienenwegen (Schall 03) angewendet.
Darüber hinaus waren insbesondere die VDI-Richtlinie 2718 E Schallschutz im Städtebau – Hinweise für die Planung und die VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen von Bedeutung.

<u>Verkehrslärm</u>
**Aktiver Schallschutz**
Auf der Basis von Prognosewerten für die Verkehrsbelegungen wurde eine Überbelastung durch Verkehrslärm, insbesondere an den Rändern des Plangebietes und in der Nachbarschaft des Neuen Mittelweges insbesondere für den Nachtzeitraum festgestellt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs wurden erforderlich.

Für die am stärksten betroffenen Wohnhäuser nördlich des Stadtzubringers ist es möglich, mit realisierbaren Lärmschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel 0,5 m vor den Fenstern der betreffenden Wohnhäuser um 5 bis 7 dB (A) zu vermindern. Mit einer 4 m hohe Schallschutzwand kann bei einer zweigeschossigen Bebauung (1. Häuserzeile) nördlich des Stadtzubringers eine Minderung von

5 dB (A) für die Fenster der Obergeschosse und 6,5 dB (A) für die Erdgeschosse hinsichtlich der anteiligen Immission der Straße erreicht werden. Damit wird der Orientierungswert von 45 dB (A) in der Nacht für die unteren Geschosse nicht überschritten. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in das Plangebiet sind aktive Schallschutzmaßnahmen nur begrenzt wirksam. Die Schallschutzwand musste wegen der Anbindungsstraße unterbrochen werden. Hier wird der aktive Schallschutz durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes ergänzt.

**Passiver Schallschutz**
Da durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht immer ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann, müssen passive Schallschutzmaßnahmen gewährleisten, dass die Grenzwerte für Innenräume zumindest eingehalten, besser unterschritten werden. Durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile ist für schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Aufenthaltsräume vor Lärm von außen ein ausreichender Schutz zu gewährleisten. Ausgehend von den in der Tabelle auf Seite 8 des schalltechnischen Gutachtens angegebenen Mittelungspegeln für Innenräume wird die erforderliche resultierende Schalldämmung der Bauhülle bzw. das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Fenster angegeben.

Die Abschätzung des notwendigen resultierenden Schalldämmmaßes der gesamten Außenfläche eines Raumes erfolgt gemäß VDI-Richtlinie 2719. Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Teilflächen der Fassade, zum Beispiel Außenwände die notwendigen Schalldämmwerte erreichen (ca. 55 dB). Daher war es nötig, die bewerten Schalldämmmaße der verbleibenden Teilflächen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu ermitteln.

Als Ergebnis der Ermittlungen wurde festgesetzt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm (Stadtzubringer):

1. Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. - Die Fenster der Aufenthalts- und Schlafräume im Bereich der Anbindungsstraße und die Fenster der zweiten Geschosse der Wohnhäuser und Gebäude der Baufenster mit Kennzeichnung I bis V sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

2. Im Baufeld WA 16 sind im gesamten 3. Geschoss mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2, für Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse 3 und für Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume, die zugleich als Schlafzimmer dienen, Fenster der Schallschutzklasse 4 vorzusehen. Zur Sicherung des ausreichenden Luftwechsels in Schlafzimmern sind (im Fenster oder im Mauerwerk integriert) geeignete Lüftungseinrichtungen mit entsprechendem Schalldämmmass vorzusehen. Bezugnehmend auf die gutachterliche Stellungnahme vom 10.06.1997 des Ingenieurbüros Dr. Kiebs & Partner GmbH kann dann bei Führung des entsprechenden Nachweises im Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme von der grundsätzlichen Festsetzung der Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse SSK 4 zugelassen werden, da in

Abhängigkeit der tatsächlichen Wand-/Fensterverhältnisse und der Raumgeometrie ggf. auch für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse SSK 3 ausreichend sein können.
3. Zur Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes für die Gebäudeseiten, die der Hauptachse des Wohngebietes der Baufenster WA 11, WA 11/1, WA 12, WA 13 und WA 16 zugewandt sind:
- Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.
- Fenster der Aufenthalts- und Schlafräume sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II auszubilden. Zur Sicherung des ausreichenden Luftwechsels im Schlafzimmer während der Nachtruhe sollten in besonderen Fällen geeignete Lüftungseinrichtungen (im Fenster oder im Mauerwerk integriert) mit entsprechendem Schalldämmmaß vorgesehen werden.

Gewerbelärm/Parkplätze
Bei der Ansiedlung von kleineren Dienstleistungseinrichtungen im Gebiet ist auf deren nichtstörenden Charakter zu achten. Im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist die Verträglichkeit mit der Funktion Wohnen zu prüfen.
Schallschutz zur Verminderung von Freizeitlärm
Die Errichtung von Kinderspielplätzen in Wohngebietes ist zulässig und damit verbundene Geräuschimmissionen sind hinzunehmen. Bei der Anlage von Abenteuerspielplätzen und Bolzplätzen wird die damit verbundene Geräuschimmission durch die Beachtung der genannten Mindestabstände und gegebenenfalls durch abschirmende Maßnahmen gemindert (Aufwallung, geeignete Anordnung der Spielgeräte). Der Bolzplatz wurde im ausreichenden Abstand errichtet.

Fremdverkehr
Zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit dem Ziel einer Geschwindigkeitsreduzierung und Reduzierung des Fremdverkehrsanteiles in den Straßenräumen des Baugebietes können bauliche Maßnahmen, wie z.B. Anordnung einer Busschleuse, Einengung der Fahrbahnbreite im Bereich der Bushaltestellen, Teilaufpflasterungen und Plateaupflasterungen, Einengungen durch Erweiterungen der an die Straßenräume angrenzenden öffentlichen Pflanzflächen beitragen.
Im Plangebiet wurde eine Bushaltestelle, die den Straßenbereich prinzipiell einengt, vorgesehen.

### 5.1.12 Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer

Im Ergebnis der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Ein Baum im Bereich des WA 18 sowie eine Baumgruppe im Bereich des Vereinsheimes der Kleingartenanlage wurden bereits zu Planungsbeginn als erhaltenswert festgesetzt. Die Pflanzliste zu den Pflanzgeboten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die im Rahmen der Gestaltung der

Grünanlage gepflanzten sowie die Straßenbäume wurden als erhaltenswerte Bäume in der Planzeichnung festgesetzt.

Niederschlagswässer sind in an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Gräben zu sammeln. Entsprechend des Landschaftsgestaltungsplans wird das Regenwasser über das Regenrückhaltesystem zwischengespeichert und in den vorhandenen Graben südlich des Mittelweges eingeleitet.

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage wurden Gehölze als Einzelgehölze und Pflanzgruppen in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung gepflanzt. Die Artenwahl erfolgte nach der empfohlenen Pflanzliste.
Im öffentlichen Grünbereich wurden die nicht als Spielplatz vorgesehenen Flächen mit artenreicher standortgerechter Extensivrasenmischung begrünt.
Es gibt weiträumige Grünbereiche und dichter bepflanzte Grünzonen.

### 5.1.13 Flächen für Abgrabungen

Südlich der Parkflächen des Einkaufszentrums ergab sich aufgrund des natürlichen Gefälles eine Abgrabungsfläche. Diese wird zur Hälfte bereits für das Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 2/241) als ebenerdige Parkfläche (Flurstück 2/136) genutzt. Das Flurstück 2/262 ist derzeit Grünfläche, ist aber ebenfalls als Nebenanlage für Stellplätze für die zukünftige Bebauung des Flurstücks 2/261 vorgesehen.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, -farbe und-neigung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedung im WA, Aussagen zu Werbeanlagen) für die geordnete Gestaltung des Ortbildes getroffen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans entfällt die örtliche Bauvorschrift zur Dachfarbe.

Vereinheitlichung der maximalen Dachneigung bei Satteldächern:
Für Einzel- und Doppelhäuser war bisher eine maximale Dachneigung für Satteldächer von 45°, für Hausgruppen eine maximale Dachneigung von 40° festgesetzt. Mit vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans wurden für Baugebiete mit ursprünglich geplanten Reihenhausbebauungen die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern geregelt. Die maximale Dachneigung wurde dagegen nicht angepasst. Die Vereinheitlichung der maximalen Dachneigung von 45° für alle Satteldächer ist somit städtebaulich vertretbar.

## 5.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich wurden die Hinweise des Landesamtes für Archäologie (Archäologischer Relevanzbereich) übernommen. Das Auftreten von Bodenfunden ist gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 5.4 Hinweise

Es wurden Hinweise zu schallschutztechnischen Vorkehrungen, zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung, zur Grundstückneuaufteilung und zu Baugrundverhältnissen gegeben. Die Grundsätze des Bodenschutzes werden berücksichtigt. Insbesondere sind die Hinweise auf Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Innenbereich und das Merkblatt zur Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelbauvorhaben zu beachten und die Ergebnisse des Baugrundgutachtens in die Bauausführungsplanungen zu integrieren. Um einen erhöhten Kostenaufwand bei der Gebäudeerrichtung zu vermeiden, sollte der kostensparenden kellerlosen Variante der Vorzug gegeben werden.

**Bodenschutz/Abfallrecht**

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, welche bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

Grundwasserschutz

Bei Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§49 Abs. 1 S.1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§49 Abs. 1 S.2 Wasserhaushaltsgesetz).

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.
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.

## 6. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil I umfasst eine Fläche von ca. 16 ha mit folgender Unterteilung:

- Bruttobauland ca. 8,20 ha
- Straßenverkehrsfläche ca. 1,90 ha
- Öffentliche Grünflächen ca. 1,70 ha
- Private Grünflächen ca. 4,10 ha
- Sonstige Flächen ca. 0,10 ha

Straßenflächen werden als versiegelte Fläche angerechnet. Die Stellplätze im Straßenbereich, die als Gemeinschaftsstellplätze gekennzeichneten Flächen und die nicht straßenbegleitenden Fuß- und Radwege werden hauptsächlich mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung
## 7.1 Bodenordnung

Der Bebauungsplan wurde zum überwiegenden Teil bereits umgesetzt. Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch die Stadt Eilenburg.

## 7.2 Erschließung

Alle im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen wurden bereits umgesetzt.

## 8. Fachuntersuchungen

Für nähere Aufschlüsse der vorhandenen Bodenverhältnisse und unter Annahme der künftigen Bebauungsplanung wurde ein **Baugrundgutachten** für das Plangebiet erstellt. Es sind hauptsächlich ungünstige Bodenverhältnisse anzutreffen. Unterkellerungen und große Bodenbewegungen sind zu vermeiden. Der anstehende Geschiebemergel besitzt einen geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert und eignet sich somit nur sehr begrenzt bzw. gar nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eingeleitetes Wasser würde sich auf den Schichten des Geschiebemergels stauen, könnte sich in den Arbeitsraumverfüllungen von Gebäuden auf dem betreffenden Grundstück oder auf benachbarten Grundstücken sowie in Leitungs- und Kanalgräben sammeln. Aufgrund des topographischen Gefälles kann das Schichtenwasser auch zu Tage treten. Da es sich bei dem anstehenden Baugrund um einen wasserempfindlichen Boden handelt, sind Aufweichungen der Gründungs- und Kanalsohlen nicht auszuschließen, die wiederum Setzungen und Bauwerkschäden nach sich ziehen können. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Planumsdrainagen sowie Frostsicherheit der Straßenaufbauten könnten somit in Frage gestellt sein. Aus den vorgenannten Gründen soll auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken verzichtet werden (siehe Anlage 5).

Bezüglich des künftigen intensiv anwachsenden Verkehrsaufkommens auf dem Stadtzubringer wurden **verkehrstechnische** und darüber hinaus **schallschutztechnische Untersuchungen** durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind als Anlage 4 beigefügt. Die Verlängerung des Schallschutzwalles in Form einer Schallschutzwand und die Erhöhung auf insgesamt 4,00 m entlang des gesamten Stadtzubringers wurde daraus resultierend festgesetzt.

## 9. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Punkt 4 genannten Planziele. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebiets als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.
In den Bebauungsplan wurden ebenfalls die wesentlichen Vorgaben des **Grünordnungsplans** (Anlage 2) als differenziert ausgewiesene Pflanzflächen übernommen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) wurden die vorhandenen und neu entstehenden Emissionen hinsichtlich ihrer Schallabstrahlung zu den geplanten Wohngebäuden untersucht. Bei diesen Geräuschen handelt es sich im Wesentlichen um Straßenlärm, Lärm von Freizeiteinrichtungen und Schienenverkehrslärm. In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist, wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Außerdem wurde die Bodenbeschaffenheit untersucht. Bei der Erschließung und Überbauung ist unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse nach den

Maßgaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu verfahren. (siehe Punkt 8 und Anlage 5).

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht erforderlich. Die durch die neu geplante Nutzung verlorengegangene Biotopverbundbeziehung und Pufferfunktion der freien Feldfläche zu den im weiteren Umfeld befindlichen Biotopen, als Lebensraum für ein breites Spektrum verschiedener bestandsbedrohter und geschützter Tierarten, wie dem NSG „Wölpersche Torfwiesen" und dem LSG „Mittlere Mulde", wird weitestgehend ersetzt durch die im Punkt 5.1.9 des vorliegenden Textes getroffenen grünordnerischen Festsetzungen. Die Bedeutung als Migrationsraum kann durch die Neugestaltung der Freiflächen jedoch nicht ausgeglichen werden.

## 10. Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1
„Auszug aus Landschaftsplan Eilenburg D 307" vom 01.08.1995
Büro Städtebau Dresden

Anlage 2
Grünordnungsplan „An der Leipziger Höhe" vom 21.02.1997
Kühnl & Schmidt Architekten, Leipzig-Karlsruhe

Anlage 3
Fachtechnische Stellungnahme aus der Sicht der Verkehrsuntersuchung der Stadt Eilenburg vom August 1995
Senger Consult GmbH, Ingenieurbüro Eilenburg

Anlage 4
Schalltechnische Untersuchungen zum Vorhaben der Stadt Eilenburg, B-Plan Nr. 09 „An der Leipziger Höhe" und Kostenschätzung für aktive Schallschutzmaßnahmen an den Bahnstrecken Leipzig-Eilenburg und Halle-Eilenburg, September 1995 vom Dr. Kiebs & Partner GmbH, Ingenieurbüro für Umweltschutz Leipzig

Anlage 5
Baugrundgutachten vom 21.11.1995, Ergänzung zum Baugrundgutachten (Aktenvermerk vom 08.02.1996)
Büro für Bodentechnik Michael Clemens + Ingenieure GmbH Eilenburg

Anlage 6
Pflanzliste vom 22.04.1997