

# Beschluss

des Stadtrates der Großen Kreisstadt Eilenburg

66/2017 vom 04.09.2017

(öffentlich)

## **Abwägung und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Kospaer Landstraße / Bergstraße"**

1. Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis geprüft:
  - 1.1 Den Anregungen aus T 1.2.2 Punkt 2.3 wird entsprochen.
  - 1.2 Den Anregungen aus G 6 wird nicht entsprochen.
  - 1.3 Der Stadtrat schließt sich den Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 1 / Spalte 2) an.
2. Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ vom 19.05.2017 (Anlage 2) einschließlich der Ergänzung der Tabelle – Zusatzkontingente – um die Immissionsorte IO 7 und IO 8 in der textlichen Festsetzung 1.7 als Satzung.
3. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 15.08.2017 (Anlage 3) wird gebilligt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt alle erforderlichen oder geeigneten Rechtshandlungen zur Gewährleistung des Ansiedlungserfolges durchzuführen.

Scheler  
Oberbürgermeister

### Abstimmungsergebnis

|    |            |
|----|------------|
| 18 | Ja         |
| 1  | Nein       |
| 0  | Enthaltung |
| 0  | Befangen   |

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“**

### **ABWÄGUNG vom 04.09.2017**

**Auswertung der während den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlagen der Entwürfe zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

#### **Kurzfassung des Planverfahrens:**

|                              |                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>05.12.2016</b>            | <b>Beschluss Nr. 107/2016</b> zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs                                |
| 23.12.2016                   | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26                                                              |
| 15.12.2016                   | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                          |
| <b>02.01. bis 02.02.2017</b> | <b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 08.11.2016</b>                                                    |
| <b>12.06.2017</b>            | <b>Beschluss Nr. 49/2017</b> zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs                        |
| 23.06.2017                   | Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13                                                              |
| <b>03.07. bis 21.07.2017</b> | <b>Erneute öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 19.05.2017</b>                                     |
| 23.06.2017                   | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten Planunterlagen |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzzinhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | SR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|----|
| <b>T 1 Landratsamt Nordsachsen</b> vom 30.01.2017<br><b>T 1.1 Bauordnungs- und Planungsamt</b><br><b>T 1.1.1 SG Planungsrecht/Koordinierung</b><br>1. Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ überlagert den einfachen B-Plan Nr. 12 „B 107 – Ortsumgehung Eilenburg“, der damit in diesem Bereich unwirksam wird. Empfehlung, den Sachverhalt in der Begründung zu erläutern | Kenntnisnahme<br>Der Sachverhalt wird redaktionell in die Begründung übernommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                           |    |
| <u>Stellungnahme vom 20.07.2017</u><br>2. Keine weiteren planungsrechtlichen Hinweise oder Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                           |    |
| <b>T 1.2 Umweltamt</b><br><b>T 1.2.1 SG Abfall/Bodenschutz</b><br>Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                           |    |
| <u>Stellungnahme vom 20.07.2017</u><br>Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 30.01.2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                           |    |
| <b>T 1.2.2 SG Immissionsschutz</b><br><u>1. Stellungnahme vom 30.01.2017</u><br>Keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben<br><u>Hinweis:</u><br>Empfehlung zur Prüfung, ob der Gewerbefläche und dem Sondergebiet Handel das gleiche Emissionsverhalten zugeordnet werden soll.                                                                                                                               | Parallel zum Hinweis des Landratsamtes wurde von Seiten des <u>Aldi-Eigentümers</u> ebenfalls um eine Überprüfung der für das Plangebiet geltenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen gebeten. Aufgrund der relativ hohen Vorbelastung des vorhandenen Aldi-Marktes Straße der Jugend wären zu hohe Einschränkungen für den neuen Aldi-Standort zu erwarten, die den Betrieb in der geplanten Form nicht ermöglichen würden.<br>Mit der Prüfung der genannten Anforderungen wurde erneut das Ingenieurbüro Dr. Kiebs und Partner beauftragt. |                                                  |                           |    |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme                                                                                              | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | SR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|----|
|                                                                                                                                                                                    | <p>Unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi Markt Straße der Jugend“ parallel aufgehoben und mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ die planungsrechtliche Situation für ein Mischgebiet geschaffen wird, kann die von diesem Standort ausgehende Vorbelastung in Abstimmung mit dem Eigentümer um 2 dB (A) reduziert werden. Da die bisher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Gewerbefläche (Zufahrtsstraße zu den rückwärtigen Gewerbeflächen), die tatsächlich nur als Straße genutzt wird, in der immissionsschutzrechtlichen Bilanz als Gewerbefläche unberechtigt negativ zu Buche schlagen würde, wurde diese Fläche als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.</p> <p>Unter den genannten Gesichtspunkten können die Geräuschkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen maßvoll erhöht werden.</p> <p>→ In den Planunterlagen wurden die bisher festgesetzten <b>flächenbezogenen Schallleistungspegel</b> sowie die Darstellung des bisher festgesetzten <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in eine öffentliche Straßenfläche</b> geändert.</p> <p><b>Mit Beschluss Nr. 49/2017 vom 12.06.2017 wurde zu o.g. Änderungen die erneute Offenlage beschlossen.</b></p> |                                                  |                           |    |
| <u>2. Stellungnahme vom 20.07.2017</u><br>Keine Einwände<br><u>Hinweise:</u><br>2.1. Es sollte die Vorbelastung (Reduzierung des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes um 2dB) am |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                           |    |

| <b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b><br><b>Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>                                                                                                                             | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Beschlussentwurf:<br/>Der Stadtrat beschließt ...</b>                                                                            | <b>Abstimmungsergebnis</b><br><b>BA SR</b>          |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| IO 6 erläutert werden.                                                                                                                                                                                                           | Die Begründung wurde unter Punkt 5 redaktionell ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                     |                                                     |                               |
| 2.2. In der schalltechnischen Untersuchung sollte auf die Vorbelastung im Nachtzeitraum am IO 6 eingegangen werden, da der schalltechnische Untersuchungswert um weniger als 10 dB unterschritten wird.                          | In der vom Ingenieurbüro Dr. Kiebs erarbeiteten Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 32 wird auf die Vorbelastung im Nachtzeitraum am Immissionsort IO 6 nochmals eingegangen. Diese ergänzenden Untersuchungen sind Anlage zur Begründung zum B-Plan.                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                     |                               |
| 2.3. Es sollten im späteren Verfahren an der nördlichen und südlichen Baugrenze des Mischgebietes Immissionspunkte (IO 7 und IO 8) gesetzt werden und diese sollten in die schalltechnische Untersuchung mit aufgenommen werden. | Im Ergebnis ergänzender Untersuchungen vom 18.08.2017 wurde festgestellt, dass die Einbeziehung der zusätzlichen Immissionsorte IO 7 und IO 8 zu keiner Veränderung der bisher ermittelten und festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel führt. Auch für IO 7 und IO 8 können analog IO 1, IO 2, IO 5 und IO 6 im Nachtzeitraum durch Zusatz-Kontingente erhöhte Emissionskontingente angesetzt werden. Entsprechend sollte die Tabelle unter der textlichen Festsetzung 1.7 um die o.g. Immissionsorte ergänzt werden. | ... in der textlichen Festsetzung 1.7 die Tabelle der zulässigen Zusatzkontingente um die Immissionsorte IO 7 und IO 8 zu ergänzen. | keine Abstimmung, nach BauA-Sitzung neu aufgenommen | Ja: 18<br>Nein: 0<br>Enth.: 1 |
| <b>T 1.2.3 SG Naturschutz</b><br>Keine naturschutzrechtlichen Betroffenheiten                                                                                                                                                    | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                     |                               |
| <b>T 1.2. 4 SG Wasserrecht</b><br><u>Sachbereiche Abwasser, Oberflächengewässer und wassergefährdende Stoffe/Grundwasser</u><br>Keine Einwände                                                                                   | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                     |                               |
| <b>T 2 Landesdirektion Sachsen</b> vom 26.01.2017<br>1. Durch die Anpassungen im Bereich des BMW-Grundstückes werden raumordnerische Belange nicht berührt.                                                                      | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                     |                               |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzzinhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                                                                                                                                | Beschlusssentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | Abstimmungsergebnis<br>SR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <p>2. Die Ausweisung des Sondergebiets Handel (SOH) entspricht dem Konzentrationsgebot des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 (Ziel 2.3.2.1). Das landesplanerische Integrationsgebot nach LEP 2013 (Ziel 2.3.2.3) und Beeinträchtigungsgebot nach LEP 2013 (Ziel 2.3.2.5) wird beachtet, wenn parallel ein B-Plan für die Nutzungsänderung am Altstandort Straße der Jugend aufgestellt wird. Dagehingehend ist die Begründung inhaltlich zu ergänzen.</p> <p>3. Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung 1.1.1.3 (Art der baulichen Nutzung SOH): Der Betriebstyp des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist ein Lebensmitteldiscountmarkt oder Lebensmitteldiscounter, kein Lebensmitteldiscounter.</p> <p>4. Entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist auch für das Mischgebiet Einzelhandel, außer für Werksverkauf bzw. den „Eilenburger Laden“, auszu schließen.</p> <p>5. Die Zuweisung der mittelzentralen Funktion von Eilenburg erfolgt im LEP über das Ziel 1.3.7 und nicht über das Ziel 2.1.3.7.</p> | <p><b>Die Punkte 2 bis 5 wurden bereits vor Beschlussfassung zur erneuten Offenlage (Beschluss Nr. 49/2017 vom 12.06.2017) bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und waren damit Bestandteil der erneut ausgelegenen Planungsunterlagen.</b></p> |                                                   |                           |                           |
| <p><u>Stellungnahme vom 17.07.2017</u><br/>B-Plan ist raumordnungskonform und setzt mit der parallelen Aufhebung des VEP Nr. 21 und zeitgleicher Aufstellung des B-Plans Nr. 47 die Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK 2015) der Stadt Eilenburg über das Bauplanungsrecht um.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Kenntnisnahme</p>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |                           |                           |
| <p><b>T 3 Regionaler Planungsverband Leipzig-West sachsen</b> vom 26.01.2017<br/>1. Die Verlagerung des Aldi-Standortes ist gemäß Leitlinie 6 des EHK 2015 parallel über einen B-Plan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Siehe T 2</b></p>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                           |                           |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzzinhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                            | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                        | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA | SR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|----|
| zur Nutzungsänderung für den Altstandort Straße der Jugend abzusichern.<br>2. Da das Mischgebiet nicht Teil der Nahversorgungslage ist, ist auch dort die Ansiedlung von Einzelhandel auszuschließen (Begrenzung auf nichtzentrenrelevanten Einzelhandel bzw. Nachbarschaftsläden.                |                                                                                                                                                     |                                                  |                           |    |
| <u>Stellungnahme vom 18.07.2017</u><br>Keine Bedenken                                                                                                                                                                                                                                             | Kenntnisnahme                                                                                                                                       |                                                  |                           |    |
| <b>T 4 Landesamt für Straßenbau und Verkehr</b><br>vom 11.01.2017<br>Keine Einwände<br>Hinweis auf Anbau- und Anbaubeschränkungsvorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz                                                                                                         | Kenntnisnahme<br>Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten (Hinweis 3.2)                                                                  |                                                  |                           |    |
| <b>T 5 Landesamt für Archäologie</b> vom 20.12.2016<br><u>Auflagen:</u><br>Aufgrund der archäologischen Relevanz des Vorhabenareals sind vor Baubeginn archäologische Grabungen durchzuführen.<br>Es ist eine Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie abzuschließen. | Kenntnisnahme<br>Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten (Hinweis 3.1)                                                                  |                                                  |                           |    |
| <b>T 6 LfULG</b> vom 01.02.2017<br>Hinweis auf Stellungnahme vom 18.11.2013<br><u>1. Geologie</u><br>Hinweise zu im Gebiet zu erwartenden Bodentypen, Hinweis auf Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht, Erfassung mit Programm UHYDRO                                                  | Kenntnisnahme<br>Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen, da diese im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 32 berücksichtigt wurden. |                                                  |                           |    |
| Empfehlung zur Beachtung der fachlichen Hinweise zum Radonschutz                                                                                                                                                                                                                                  | Kenntnisnahme<br>Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen, da diese im Rahmen der Aufstellung                                           |                                                  |                           |    |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzzinhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stellungnahme der Verwaltung                                                                                                                         | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA SR |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | des B-Plans Nr. 32 berücksichtigt wurden.                                                                                                            |                                                  |                              |  |
| <u>Stellungnahme vom 19.07.2017</u><br>Verweis auf o.g. Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kenntnisnahme                                                                                                                                        |                                                  |                              |  |
| <b>T 7 IHK zu Leipzig</b> vom 01.02.2017<br>1. Hinweis auf erforderliche parallele Aufstellung eines B-Planes für den Altstandort, Klärung der weiteren Vorgehensweise mit am Altstandort ansässigen Getränkemarktes<br>2. Korrektur Begriff „Lebensmitteldiscountmarkt“ statt „Lebensmitteleinzeldiscounter“ und statt „inklusive Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerks“ „inklusive der Konzessionäre des Bäcker- und Metzgerhandwerkes“                                      | <b>Siehe T 2</b>                                                                                                                                     |                                                  |                              |  |
| <u>Stellungnahme vom 14.07.2017</u><br>Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 01.02.2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme                                                                                                                                        |                                                  |                              |  |
| <b>T 8 Polizei</b> vom 03.01.2017<br>Zustimmung zum Vorhaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kenntnisnahme                                                                                                                                        |                                                  |                              |  |
| <b>T9 AZV „Mittlere Mulde“</b> vom 30.01.2017<br>Es besteht die Möglichkeit der Ableitung der im Gebiet anfallenden Abwasser über das vorhandene Mischwassernetz, Anschluss DN 300 wurde im Zuge des Kreisverkehrs gelegt.<br>Aus Kapazitätsgründen erfolgt Beschränkung der einzuleitenden Mischwassermenge auf insgesamt 10 l/s.<br>Unbelastetes Niederschlagswasser sollte zumindest teilweise genutzt werden.<br>Festlegungen zur inneren Erschließung sind gesondert zu treffen. | Kenntnisnahme<br>Die Begründung zum B-Plan wurde unter Punkt 7 hinsichtlich der aktuellen Hinweise zur Abwasserentsorgung redaktionell überarbeitet. |                                                  |                              |  |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzzinhalt der Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stellungnahme der Verwaltung                                                         | Beschlusssentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA SR |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|--|
| <u>Stellungnahme vom 20.07.2017</u><br>Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 30.01.2017<br>Hinweis auf Beschränkung der einzuleitenden Mischwassermenge auf insgesamt 10 l/s.<br>Vorschlag zur Aufteilung wie folgt:<br>- Straßenentwässerung: 3 l/s<br>- eingeschränktes Gewerbegebiet: 3,5 l/s<br>- Sondergebiet Handel: 3,5 l/s                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenntnisnahme<br>Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung (Erschließungsvertrag) |                                                   |                              |  |
| <b>T 10 Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen</b><br>vom 17.01.2017<br>Keine Einwände<br>Im Rahmen der Erneuerung des Trinkwassernetzes im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrs ist die Versorgung des Sondergebiets Handel über eine Leitung 125 PE möglich. Die Fortführung der Leitung zur Versorgung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets ist noch abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                          | Kenntnisnahme<br>Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung (Erschließungsvertrag) |                                                   |                              |  |
| <b>T 11 Mitnetz Strom</b> vom 09.01.2017<br>Keine Bedenken<br><u>Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u><br>Im Plangebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben. Bei erforderlicher Umverlegungen sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen.<br>Aufbau eines inneren Versorgungsnetzes erfolgt nach Bedarfsanmeldung. Hinweise zu Trassenbreiten, Schutzstreifen von Kabeltrassen, Niederspannungs- und Mittelspannungsfreileitungen, bei Pflanzung von Großgrün Mindestabstand zur Kabeltrasse von 1,5 m, im Schutzstreifen von Freileitungen maximale Wuchshöhe von 4 m. | Kenntnisnahme                                                                        |                                                   |                              |  |

| <b>Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b><br><b>Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b> | <b>Beschlussentwurf:<br/>Der Stadtrat beschließt ...</b> | <b>Abstimmungsergebnis</b><br><b>BA SR</b> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| <u>Stellungnahme vom 11.07.2017</u><br>Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 09.01.2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |
| <b>T 12 GDM com</b> vom 17.01.2017<br>Keine Einwände<br>Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Anlagen der ONTRAS und VGS, es sind auch keine laufenden Planungen berührt.                                                                                                                                                                                                                        | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |
| <b>T 13 Stadtwerke Eilenburg GmbH (Gas und Elektro)</b> vom 26.01.2017<br>Angrenzend an den südöstlichen Bereich des B-Plans werden Verteilnetze für Strom der Mittel- und Niederspannungsebene betrieben. Das Gleiche gilt auch für das Medium Gas der Mittel- und Niederdruckebene.<br>Für die innerhalb des Plangebiets erforderlichen neuen Leitungen sind diese über Konzessionsverträge gesichert. | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |
| <u>Stellungnahme vom 05.07.2017</u><br>Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 26.01.2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |
| <b>T 14 Telekom</b> vom 08.02.2017<br>Im B-Plan-Gebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, Versorgung ist jedoch möglich. Voraussetzung ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung von Verkehrswegen.                                                                                                                                                            | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |
| <b>T 15 Remondis GmbH</b> vom 11.01.2017<br>Hinweis auf die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme                       |                                                          |                                            |  |

| Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (TÖB)<br>Kurzinhalt der Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussentwurf:<br>Der Stadtrat beschließt ... | Abstimmungsergebnis<br>BA                      SR |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

**Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahmen T 1 bis T 15 zur Kenntnis zu nehmen:**

|        |   |        |    |
|--------|---|--------|----|
| Ja:    | 5 | Ja:    | 18 |
| Nein:  | - | Nein:  | 0  |
| Enth.: | - | Enth.: | 1  |

| <b>Nachbargemeinden<br/>Kurzzinhalt der Stellungnahme</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Beschlussentwurf:<br/>Der Stadtrat beschließt ...</b>   | <b>Abstimmungsergebnis<br/>BA                      SR</b> |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>G 1 Große Kreisstadt Delitzsch</b> vom 03.01.2017<br>Keine Einwände                                                                                                                                                                                                   | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                                           |                               |
| <b>G 2 Große Kreisstadt Wurzen</b> vom 11.01.2017<br>Planungshoheit nicht berührt                                                                                                                                                                                        | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                                           |                               |
| <b>G 3 Gemeinde Doberschütz</b> vom 04.01.2017<br>Belange nicht berührt                                                                                                                                                                                                  | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                                           |                               |
| <b>G 4 Gemeinde Zschepplin</b> vom 02.02.2017<br>Keine Einwände                                                                                                                                                                                                          | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                            |                                                           |                               |
| <b>G 5 Gemeinde Thallwitz</b> vom 30.01.2017<br>Belange nicht berührt                                                                                                                                                                                                    | Kenntnisnahme                                                                                                                                                                                                                                                                     | ... die Stellungnahmen G 1 bis G 5 zur Kenntnis zu nehmen. | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth.: -                              | Ja: 18<br>Nein: 0<br>Enth.: 1 |
| <b>G 6 Gemeinde Schönwölkau</b> vom 02.01.2017<br>Belange sind berührt<br>Weitere größere Handelsansiedlungen in Eilenburg sind nicht erforderlich, da dadurch die Ansiedlung kleinerer Läden behindert und der Erhalt vorhandener Einzelhandelsbetriebe gefährdet wird. | Die Verlagerung und Erweiterung des bereits vorhandenen Aldi-Marktes wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (Beschluss des Stadtrats vom 06.06.2016) geprüft. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Grundversorgung bzw. Zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. | ... den Hinweis als unbegründet zurückzuweisen.            | Ja: 5<br>Nein: -<br>Enth.: -                              | Ja: 18<br>Nein: 1<br>Enth.: 0 |

Nachfolgend genannte Gemeinden äußerten sich im Rahmen der Offenlage nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Belange von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ nicht berührt werden:

- Stadt Taucha
- Gemeinde Jesewitz
- Gemeinde Krostitz

[illegible]

|        |          |       |           |    |
|--------|----------|-------|-----------|----|
| Planer | Zul.-Nr. | 54905 | Zekh.-Nr. | 01 |
|--------|----------|-------|-----------|----|

---

|                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Der Stadtrat hat am 05.12.2016 mit Beschluss-Nr. 10/2016/05 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.                                                                        |        | 2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus:<br>- Planzeichnung M.1 500 erscheinend öffentlich Festsetzungen vom 08.11.2016<br>- Begründung vom 03.11.2016 haben in der Zeit vom 03.12. bis 02.02.2017 während der Dienstzeiten:<br>- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr<br>- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr<br>- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr<br>im Amtsbüro des Oberbürgermeisters und im Amtsbüro des Ersten Stellvertreters des Oberbürgermeisters öffentlich ausliegen.<br>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorlegen werden können, im Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2016 getätigt.<br>Bekannt gegeben wurde in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Antrag nach § 47 WGO zurückzulegen ist, soweit mit dem Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller in Form einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, oder hätten geltend gemacht werden können.<br>Vor der Umwandlung wurde nach § 12 Abs. 3 BauGB abgelesen. |        | 3. Die beizubehaltenden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2016 aufgefunden und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.<br>Stellungnahmen abzugeben. |        | 4. Der Stadtrat hat am 05.12.2016 mit Beschluss-Nr. 10/2016/05 den Entwurf über den überarbeiteten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        | 5. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus:<br>- Planzeichnung M.1 500 erscheinend öffentlich Festsetzungen vom 08.11.2016<br>- Begründung vom 03.11.2016 haben in der Zeit vom 03.12. bis 02.02.2017 während der Dienstzeiten:<br>- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr<br>- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr<br>- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr<br>im Amtsbüro des Oberbürgermeisters und im Amtsbüro des Ersten Stellvertreters des Oberbürgermeisters öffentlich ausliegen.<br>Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorlegen werden können, im Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2016 getätigt.<br>Bekannt gegeben wurde in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Antrag nach § 47 WGO zurückzulegen ist, soweit mit dem Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller in Form einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, oder hätten geltend gemacht werden können.<br>Vor der Umwandlung wurde nach § 12 Abs. 3 BauGB abgelesen. |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                       |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                   | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                               | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Siegel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 6. Die befristeten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2016 aufgefunden und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.<br>Stellungnahmen abzugeben. |        | 7. Der Stadtrat hat die beizubehaltenden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) und Nachbargemeinden sowie zureichenden Stellen der Öffentlichkeit und Bürgern mit Schreiben vom 15.12.2016 aufgefunden und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.<br>Stellungnahmen abzugeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | 8. Der katastralmessende Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.                                                                                                                                      |        | 9. Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung M.1 500 erscheinend öffentlich Festsetzungen vom 08.11.2016 und der Begründung vom 03.11.2016 haben in der Zeit vom 03.12. bis 02.02.2017 während der Dienstzeiten:<br>- Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr<br>- Dienstag und Donnerstag von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr<br>- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr<br>im Amtsbüro des Oberbürgermeisters und im Amtsbüro des Ersten Stellvertreters des Oberbürgermeisters öffentlich ausliegen.<br>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorlegen werden können, im Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2016 getätigt.<br>Bekannt gegeben wurde in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Antrag nach § 47 WGO zurückzulegen ist, soweit mit dem Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller in Form einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, oder hätten geltend gemacht werden können.<br>Vor der Umwandlung wurde nach § 12 Abs. 3 BauGB abgelesen. |        | 10. Die Sitzung über die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.01.2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Kempten im Sitzungssaal des Oberbürgermeisters abgehalten.<br>Die Sitzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2016 bekannt gegeben.<br>Die Sitzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 vom 22.12.2016 bekannt gegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        | 11. Der Stadtrat hat die beizubehaltenden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) und Nachbargemeinden sowie zureichenden Stellen der Öffentlichkeit und Bürgern mit Schreiben vom 15.12.2016 aufgefunden und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.<br>Stellungnahmen abzugeben. |  |
| Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                           |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                       |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        | Erlaubnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                   | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Siegel | Leiter des Vermessungsamtes<br>Landratsamt Nordfriesland                                                                                                                                                                                        | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Siegel | Oberbürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Siegel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |

**Anlage 3 zur Drucksache Nr. 089/FB4/2017/1**

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“**

**Begründung (Entwurf)**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4. Verkehrstechnische Erschließung**
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Versorgung mit Elektroenergie**
- 7. Abwasserentsorgung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen**

## **0. Präambel**

Der seit 09.05.2014 rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) vom 12.03.2014 wird das erste Mal geändert.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt die durch den Stadtrat am 07.04.2014 gebilligte Begründung nur in den nachfolgend angeführten Punkten. Eine Neufassung der Begründung in Form der Gesamtfortschreibung ist vorgesehen.

**Der B-Plan überlagert den einfachen B-Plan Nr. 12 „B 107 – Ortsumgehung Eilenburg“, der damit in diesem Bereich unwirksam wird.**

## **1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung des B-Plans**

ALDI plant die Verlagerung des Marktes von der Straße der Jugend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ und außerdem eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund muss für einen Teilbereich des bisher festgesetzten Gewerbegebiets eine Sondergebietsnutzung Handel festgesetzt werden.

Weiterhin sind im Bereich der neuen BMW-Ausstellungsfläche nach der Realisierung des Kreisverkehrs (Zufahrt, Erweiterung des Baufeldes) Anpassungen erforderlich.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

**Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP Sachsen 2013)

(Neufassung des Punktes 4.2 der Begründung vom 12.03.2016/08.04.2016)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) vom 12.07.13 bildet das landesplanerische Gesamtkonzept des Freistaates Sachsen für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume.

Mit der Einstufung als **Mittelzentrum mit der Funktion als Ergänzungsstandort zur Stärkung des ländlichen Raumes** leitet sich für Eilenburg die Aufgabe ab, die vorgegebenen innerregionalen Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.1.1 legt der Landesentwicklungsplan fest, dass

*„... räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur ... Erhaltung, Erweiterung, Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.“*

Die Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen erfordert, dass die einzelnen Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potential durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gilt es, die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Es ist äußerst wichtig, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um zum einen die Wirtschaftskraft der Region zu stärken, zum anderen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb der Regionen untereinander zu fördern. Dabei sind auch die lokalen Vorteile von Ober- und Mittelzentren zu berücksichtigen.

Im Grundsatz G 2.3.1.2 wird weiterhin ausgeführt, dass „ ... in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen.“ In der Begründung dazu heißt es weiterhin:

*„Das Angebot an gewerblichen Bauflächen ist die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten...“*

Die vorgenannten regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha in sehr verkehrsgünstiger Lage sind Beeinträchtigungen aus raumordnerischer Sicht nicht zu erwarten.

Gemäß LEP Sachsen 2013 Ziel 2.1.3.7 ist Eilenburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Entsprechend Ziel 2.3.2.1 LEP 2013 ist die Stadt Eilenburg damit berechtigt, großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO anzusiedeln, zu erweitern oder wesentlich zu verändern. Den Zielen 2.3.2.3 (Integrationsgebot), 2.3.2.4 (Kongruenzgebot) sowie 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP 2013 wird entsprochen.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

(Ersatz des Punktes 4.4 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans wird dieser entsprechend berichtigt.

## **3. Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

(Neufassung von Punkt 6.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Der südwestliche Teil des Plangebietes, in dem sich drei Wohnhäuser und daran anschließend zwei Gebäude mit Gewerbenutzung befinden, wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll das gemischt genutzte Bestandsgebiet und dessen weitere Entwicklung gesichert werden.

Innerhalb des Mischgebiets wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Es soll lediglich Einzelhandel im unmittelbaren Zusammenhang mit dem produzierenden Handwerk bzw. der sogenannte Eilenburger Nachbarschaftsladen zulässig sein.

Für den westlichen Teil der Fläche im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Verbindung mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurde das Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist die Berücksichtigung des Belanges der Wirtschaft nach Gewerbeausübung, die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

**Auch** innerhalb der Gewerbefläche wurde auf der Grundlage des EHK (Leitlinie 5) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sollen aus städtebaulichen Gründen zulässig sein, da hier keine Zentrenrelevanz besteht.

Das im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Sondergebiet Handel soll die planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung des Aldi-Marktes vom Standort Straße der Jugend festlegen. Die Verkaufsfläche soll auf max. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Die städtebauliche Rechtfertigung der Verlagerung wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Eilenburg (2015) vom 20.05.2016 (Autor: BBE Handelsberatung GmbH) berücksichtigt.

Das EHK wurde am 06.06.2016 (Beschluss Nr. 42/2016) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Im Einzelhandelsgefüge der Stadt Eilenburg handelt es sich beim vorhandenen ALDI-Standort um eine Nahversorgungslage, die momentan mit dem Lebensmitteldiscounter in Standortagglomeration mit einem Getränkemarkt besetzt ist. Beide Handelseinrichtungen haben eine Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>. Bei der Erarbeitung des Konzeptes wurde bereits die Verlagerung des Aldi-Standortes sowie die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die Funktion der Nahversorgungslage kann auf den benachbarten Planstandort übertragen werden und unterstützt die Sicherung der mittelfristigen Nahversorgung für den Stadtteil Eilenburg-Berg.

Entsprechend EHK ist von folgenden Folgewirkungen auszugehen:

„- Die Funktionsteilung mit dem Nahversorgungszentrum Grenzstraße als sich ergänzende Betriebsform mit differenzierter Zielgruppenorientierung bleibt bestehen.

- Die Standortverlagerung auf die Nordseite der Bergstraße erschließt die räumlichen Nahversorgungsfunktionen für die nördlichen Wohngebiete im Stadtteil Eilenburg-Berg sogar besser. Mit einem fußläufigen Nahversorgungsumfeld von bis zu 600 m werden zukünftig auch die Wohnanlagen Am Lehmberg angesprochen.

- Ausdruck findet dies auch in der Einwohnerzahl im unmittelbaren Nahversorgungsumfeld. In einem Radius von 600 m ... leben 1.640 Einwohner, dabei nimmt die Überschneidung mit jenem Umfeld des Nahversorgungszentrums Grenzstraße leicht ab. Die ergänzende Funktion der Nahversorgung kommt stärker zur Geltung.

- Die Größendimensionierung des Planvorhabens ordnet sich mit 1.000 m<sup>2</sup> in aktuelle marktfähige Flächenkonzeptionen von Lebensmitteldiscountern ein. Dabei führen die Konzepte mit größeren Verkaufsflächen nicht zu einer grundlegenden Änderung der Sortimentskonzeption.

- Die Flächenerweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> fügt sich zugleich in die Angebotsstrukturen durch Supermärkte und Discounter in der Stadt Eilenburg ein, ohne eine dominante Wettbewerbswirkung zu entfalten. ...

- Auch hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung der drei Stadtteile zeigt sich eine ausgeglichene Versorgungssituation für den Stadtteil Berg. Für den Stadtteil Berg (zuzüglich der peripheren Ortsteile) stehen zukünftig ca. 2.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Nahversorgungsanbietern zur Verfügung, für den Stadtteil Mitte ergibt sich eine Dimensionierung von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und für den Stadtteil Ost von ca. 2.500 m<sup>2</sup>....

- Zugleich fügt sich die genannte Flächenerweiterung des Vorhabens in die Vorgaben des Zentrenkonzeptes für Nahversorgungslagen ein, die eine Abstimmung der Verkaufsflächendimensionierung auf das jeweils eigenständige Nahversorgungspotenzial vorsehen.

Eine darüber hinausgehende Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Bergstraße bedarf des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit mit vorrangiger Ausrichtung auf eigenständige, ergänzende Versorgungsfunktionen.

Die Verlagerung der Nahversorgungslage von der Straße der Jugend zur Bergstraße ist mit einer vollumfänglichen Funktionsübernahme des Planstandortes im Sinne des EHK verbunden. Dies bedeutet allerdings im Umkehrschluss, dass der aktuelle Standort zukünftig kein Bestandteil der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortsstruktur der Stadt Eilenburg ist. Folglich ist die Nachnutzung des aktuellen Standortes Straße der Jugend für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen.“

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans soll der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi-Markt“ Straße der Jugend aufgehoben und ein Bebauungsplan zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufgestellt werden. Es erfolgte parallel die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 47 „Straße der Jugend - Nutzungsarten“.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

(Neufassung des Punktes 6.2 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird die maximal zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine weitere, dem gemischten Bestand entsprechende Entwicklung zuzulassen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet wird mit 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (8 bzw. 5 m) begrenzt. Die festgelegte Höhe orientiert sich dabei am umgebenden baulichen Bestand. Um das städtebauliche Einfügen in den umgebenden Bestand zu sichern, ist die zu erwartende, entsprechend den eingeräumten Möglichkeiten sehr hohe Bebauungsdichte mit in Betracht zu ziehen. Die Orientierung erfolgt daher nicht an den höchsten Gebäuden der umgebenden Bebauung (Straße der Jugend, Rödgener Straße), sondern an deren mittleren Gebäudehöhe. Als Bezugshöhesoll jeweils die angrenzende Straßenverkehrsfläche (vorhandene oder geplante) und dabei der tiefste angrenzende Punkt maßgebend sein.

### **4. Verkehrstechnische Erschließung**

(Neufassung des Punktes 7.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Bergstraße. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Kospaer Landstraße aus wurde vom zuständigen Baulastträger aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Im Bereich des GEe 2 wurde ebenfalls aus verkehrstechnischen Gründen ein Zufahrtsbereich festgelegt. Im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs wurde dieser entsprechend angelegt.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung der westlich gelegenen Gewerbefläche erfolgt über eine öffentliche Straße. Zunächst erfolgt die Realisierung der Straße. In Abhängigkeit der Vermarktung der Gewerbefläche wird der Wendehammer angelegt.

Da nun eine öffentliche Straße vorgesehen ist, wird der angrenzende Pflanzstreifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **5. Immissionsschutz**

(Neufassung des Punktes 8 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Um immissionsschutzrechtliche Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Bebauungsplangebiet und der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie die

Unverträglichkeit zwischen den Flächen im Plangebiet selbst zu vermeiden, werden für die Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (WA, MI) im Tages- und Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblichen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb bzw. Verkaufseinrichtung Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde.

Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche bzw. Strecke in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das Plangebiet wurde in drei Teilflächen unterteilt, in denen unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zulässig sind. Dadurch wird eine Staffelung von Betrieben und/oder Anlagen nach ihrem Störgrad erreicht und der konkreten umgebenden Bebauung (allgemeine Wohnnutzung, Mischgebietenutzung) Rechnung getragen. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes, das sich aus der Differenz zwischen dem abgestrahlten Emissionskontingent und dem Abstandsmaß ergibt.

Diese Regelungstechnik führt dazu, dass Vorhaben, die den aus dem festgesetzten Emissionskontingent abgeleiteten anteiligen Immissionswert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes zulässig sind. Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben oder Anlagen auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.

Für einzelne benannte Immissionsorte kann der aus dem Emissionskontingent abgeleitete zulässige Immissionspegel um den Wert des festgesetzten Zusatzkontingentes erhöht werden. Das bedeutet, dass in bestimmte Richtungen eine höhere Schallabstrahlung möglich ist.

Die vor der erneuten öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs festgesetzten Werte beruhen auf der Schalltechnischen Untersuchung - Geräuschkontingentierung des Büros Dr. Kiebs & Partner vom 28.08.2013.

Im Nachgang wurden diese nochmals überprüft, um gegebenenfalls eine Differenzierung der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die Gewerbeflächen und die Sondergebietsfläche Handel zu erreichen.

Unter dem Gesichtspunkt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 „Aldi Markt Straße der Jugend“ parallel aufgehoben und mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“ die planungsrechtliche Situation für ein Mischgebiet geschaffen wird, wurde die von diesem Standort ausgehende Vorbelastung in Abstimmung mit dem Eigentümer um 2 dB (A) reduziert. Da die bisher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Gewerbefläche (Zufahrtsstraße zu den rückwärtigen Gewerbeflächen), die tatsächlich nur als Straße genutzt wird, in der immissionsschutzrechtlichen Bilanz als Gewerbefläche unberechtigt negativ zu Buche schlagen würde, wurde diese

Fläche als öffentliche Straßenfläche festgesetzt. Unter diesen Gesichtspunkten konnten die Geräuschkontingente für den Tages- und Nachtzeitraum für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen maßvoll erhöht werden.

Entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Nordsachsen (Stellungnahme im Rahmen der erneuten Offenlage des B-Plan-Entwurfs vom 19.05.2017) wurden die zwei zusätzliche Immissionsorte IO 7 (nördliche Baugrenze des noch unbebauten Mischgebiets) und IO 8 (östliche Baugrenze des noch unbebauten Mischgebiets) betrachtet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Teilflächen des Gewerbegebiets und Sondergebiets keinerlei Veränderungen der bisher ermittelten Geräuschemissionskontingentierung festgestellt. Für beide neuen Immissionsorte sind ebenfalls Zusatzkontingente in Höhe von 8 dB(A) möglich. Auf Empfehlung des Gutachters wurden unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen die beiden Immissionsorte in die auf der Planzeichnung befindliche Tabelle der Zusatzkontingente aufgenommen.

## **6. Versorgung mit Elektroenergie**

(Neufassung des Punktes 7.2.1 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine Ortsnetzerweiterung der Stadtwerke Eilenburg GmbH. Dafür wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine neue Trafostation errichtet, die auch umgebende Bereiche mit versorgt.  
Die Versorgung mit Gas ist bei Bedarf ebenfalls möglich.

## **7. Abwasserentsorgung**

(Neufassung der Punkte 7.2.4 und 7.2.5 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ ist die Ableitung der anfallenden Abwässer gesichert. Die Ableitung des gesamten Abwassers erfolgt über das öffentliche Mischwassernetz. Im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrs wurde zum Plangebiet hin ein Anschluss DN 300 verlegt. Über diesen Anschluss soll das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet Handel abwassertechnisch entsorgt werden.

Da aus Kapazitätsgründen die einzuleitende Menge in das Leitungsnetz der Bergstraße auf maximal 10 l/s beschränkt ist, sind auf den entsprechenden Grundstücken bei Bedarf Drosselungseinrichtungen (z.B. Stauraumkanal ö.ä.) vorzusehen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser sollte vorrangig für die Bewässerung von Grünanlagen und Nutzung für Bereiche ohne Trinkwasser (Sammlung in Zisternen), evtl. Dachbegrünungen, Anlage eines Feuchtbiotops o.ä. genutzt werden. Bei Nutzung als Brauchwasser sind entsprechende Messeinrichtungen zur Ermittlung der einzuleitenden Schmutzwassermenge vorzusehen.

Festlegungen zur inneren Erschließung sind gesondert zu treffen.

## **8. Flächenbilanz**

(Neufassung des Punktes 10 der Begründung vom 12.03.2014/08.04.2014)

|        |                      |
|--------|----------------------|
| GE 1   | 9.105 m <sup>2</sup> |
| GE 2   | 1.093 m <sup>2</sup> |
| MI     | 5.285 m <sup>2</sup> |
| SO     | 6.880 m <sup>2</sup> |
| Grün 1 | 2.277 m <sup>2</sup> |

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Grün 2                | 470 m <sup>2</sup>          |
| Grün 3 (Stichstraße)  | 280 m <sup>2</sup>          |
| Versorgung-Trafo      | 20 m <sup>2</sup>           |
| Verkehr               | 9.780 m <sup>2</sup>        |
| Verkehr (Stichstraße) | 1.285 m <sup>2</sup>        |
| <hr/>                 |                             |
| <b>Gesamt</b>         | <b>36.475 m<sup>2</sup></b> |

## **9. Verfahren und Rechtsgrundlage der Änderungen**

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ wurde am 09.05.2014 rechtskräftig. Der B-Plan wurde als B-Plan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl. I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

## **8. Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Kospaer Landstraße/Bergstraße“ vom 24.04.2017 einschließlich Ergänzung vom 18.08.2017

Eilenburg, 15.08.2017

Stadtverwaltung Eilenburg  
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung

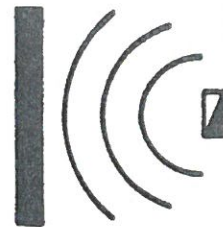
**Dr. Kiebs + Partner GmbH**

Ingenieurbüro für Umweltschutz

Zur Hohle 18 \* 04683 Fuchshain bei Leipzig

Tel: (034297) 4 00 18 Fax: (034297) 4 00 19

eMail: kiebs.umwelt@t-online.de



AUSZUG

# **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 32**

**der Stadt Eilenburg**

**„Kospaer Landstraße / Bergstraße“  
1. Änderung**

**- Geräuschkontingentierung -**

**Gutachten Nr. 5050417**

**Auftraggeber:**

**Stadtverwaltung Eilenburg**

Stadtverwaltung Eilenburg  
FB Bau und Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

## 5. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

### 5.1. Festsetzungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Grenzen der Teilflächen festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente anzugeben. Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

#### Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB

| Teilfläche                      | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Teilfläche GEe 1                | 63                    | 37                      |
| Teilfläche GEe 2                | 58                    | 40                      |
| Teilfläche SO <sub>Handel</sub> | 61                    | 38                      |

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.*

*Für folgende Immissionsorte gelten im Nachtzeitraum um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.*

| Immissionsort                        | Zusatzkontingent<br>nachts |
|--------------------------------------|----------------------------|
| IO 1 Wohnhaus südlich der Bergstraße | 8                          |
| IO 2 Wohnhaus Bergstraße 36          | 8                          |
| IO 5 Wohnhaus Lahnstraße 5           | 8                          |
| IO 6 Wohnhaus Straße der Jugend 1    | 8                          |

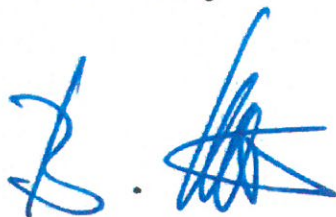
*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte  $j$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.*

Der Unterzeichner erstellte dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Fuchshain bei Leipzig, den 24. April 2017

Der Sachverständige

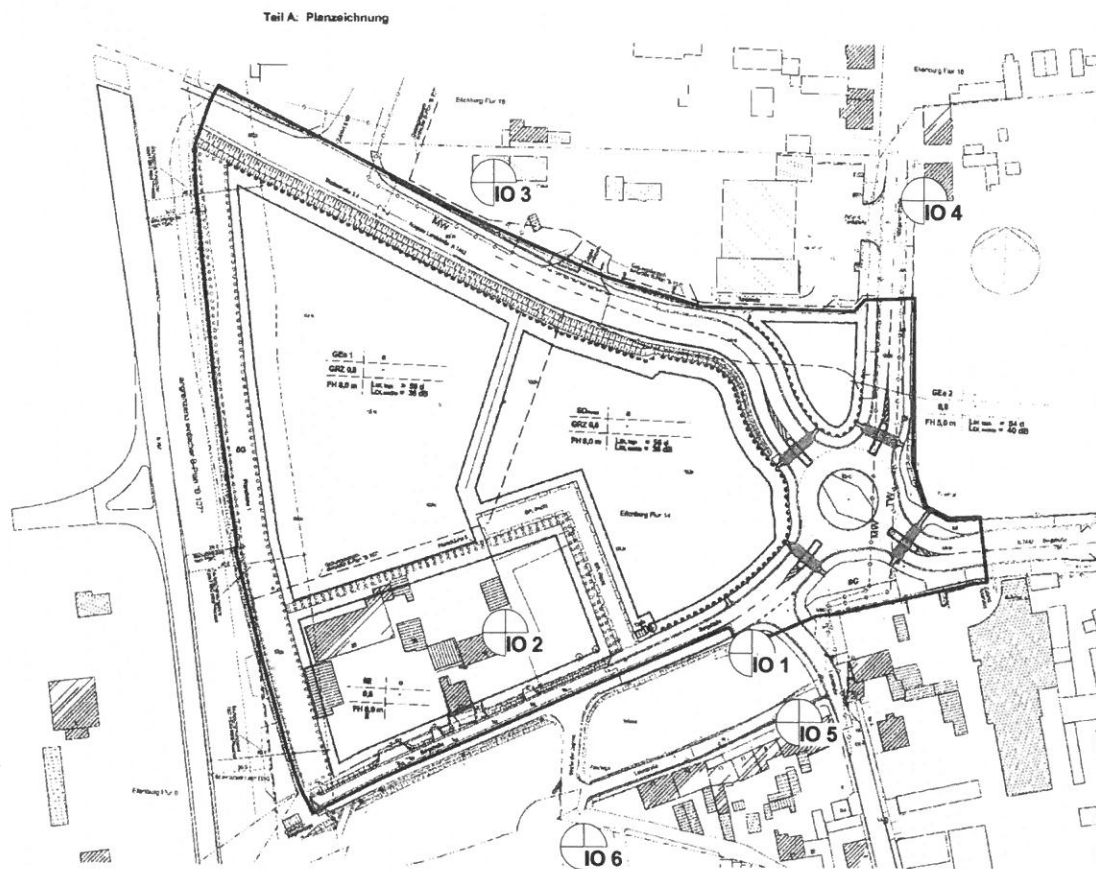


Dr. rer. nat. B. Kiebs

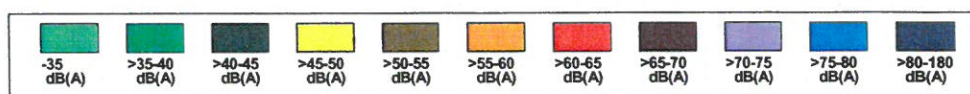
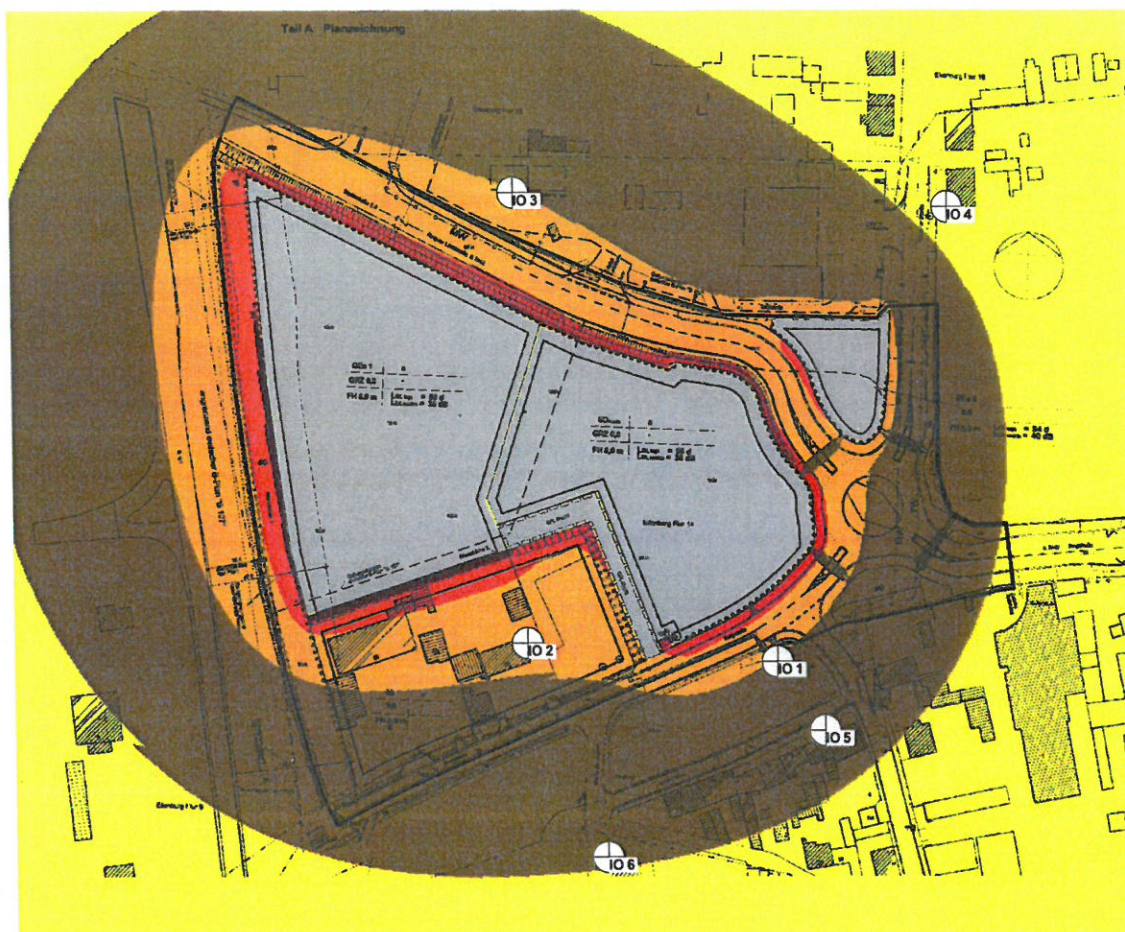
- Diplom-Physiker -

## Plan - Lage der Immissionsorte

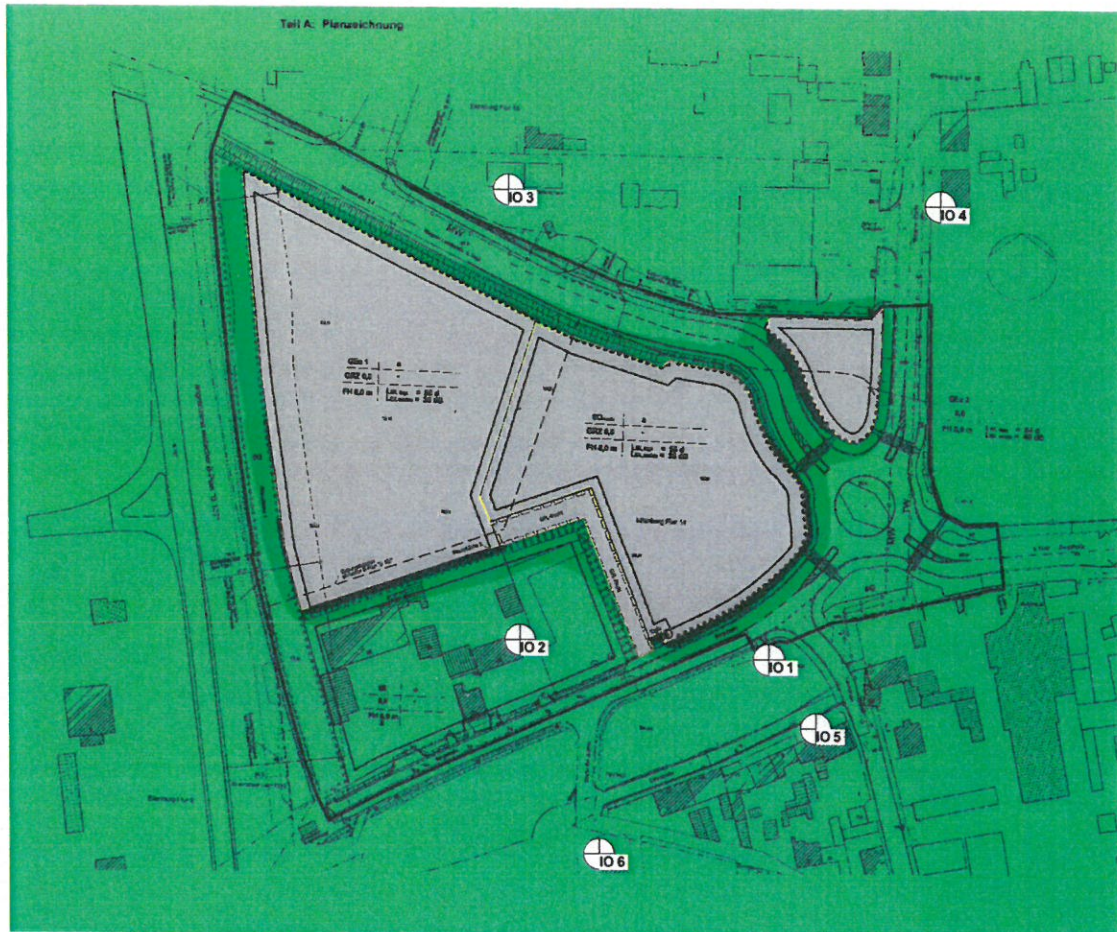
im Zusammenhang mit der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan  
 „Kospaer Landstraße / Bergstraße“, 1. Änderung, der Stadt Eilenburg



## Raster-Darstellung der Immissionen im Tageszeitraum ausgehend von den Geräuschemissionskontingenten



## Raster-Darstellung der Immissionen im Nachtzeitraum ausgehend von den Geräuschemissionskontingenten



Schallimmissions-  
Prognosen  
Schallpegelmessungen  
Gutachten  
Beratung zu Lärmfragen

Zur Hohle 18  
04683 Fuchshain bei Leipzig

Telefon 034297 - 4 00 18  
Telefax 034297 - 4 00 19

# **ERGÄNZUNG ZUR SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Eilenburg**

**"Kospaer Landstraße / Bergstraße", 1. Änderung**

**- Geräuschkontingentierung -**

**Gutachten Nr. 5050417 E - Ergänzung zum Gutachten Nr. 5050417**

Gutachtliche Untersuchung im Auftrag von:

**Stadtverwaltung Eilenburg, Dezernat für Bau und Wirtschaft,  
Marktplatz 1, 04838 Eilenburg**

..... Ausfertigungen  
-----  
..... Ausfertigung

Text: 9 Seiten  
Anlage: 1 Seite

## **I N H A L T**

|    |                         |         |
|----|-------------------------|---------|
| 1. | Aufgabenstellung        | Seite 3 |
| 2. | Grundlagen              | Seite 4 |
| 3. | Ergänzung zum Gutachten | Seite 4 |

## **Anlagen**

|        |                                          |
|--------|------------------------------------------|
| Anlage | Übersichtsplan - Lage der Immissionsorte |
|--------|------------------------------------------|

## **1. Aufgabenstellung**

Für ein Gebiet im Westen der Stadt Eilenburg wird der Bebauungsplan "Kospaer Landstraße / Bergstraße" geändert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen sollen für die Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebiet Handel überplant werden. Bestehende Mischgebietsnutzungen im Süden des Gebietes bleiben bestehen.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde von unserem Büro das Gutachten Nr. 5050417 vom 24.04.2017 erstellt. Das Gutachten behält seine volle Gültigkeit. Auf Hinweis des Landratsamtes des Landkreises Nordsachsen sollte die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich zweier Sachverhalte ergänzt werden (Forderung als Stellungnahme des LRA vom 20.07.2017):

1. In der schalltechnischen Untersuchung sollte auf die Vorbelastung im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) am IO 6 eingegangen werden, da der schalltechnische Orientierungswert um weniger als 10 dB unterschritten wird.
2. Die nördliche und östliche Baugrenze des Mischgebietes „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ sollte als IO 7 und IO 8 in die schalltechnische Untersuchung mit aufgenommen werden.

In der Stellungnahme des LRA wurde versehentlich die westliche Baugrenze benannt. Eine Abstimmung dazu erfolge mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Umweltamtes.

In dieser Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung wird auf die Vorbelastung im Nachtzeitraum am Immissionsort IO 6 eingegangen.

Für die nördliche und östliche Baugrenze der Mischgebietsfläche werden die Immissionsorte IO 7 und IO 8 angeordnet.

Zur Beurteilung der Geräuschsituationen sind die gültigen Rechtsvorschriften, hier insbesondere die *DIN 18005-1* -Schallschutz im Städtebau- in Verbindung mit der TA Lärm heranzuziehen. Für die Kontingentierung ist die DIN 45691 maßgebend.

## **2. Grundlagen**

Siehe Gutachten Nr. 5050417

Aktuell zusätzlich:

Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Nordsachsen, Dezernat Bau und Umwelt, vom 20.07.2017, Az.: 2016-06200

Abstimmung mit dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung der Stadt Eilenburg

- Abstimmung mit Frau Schmidt

Abstimmung mit dem Umweltamt, SG Immissionsschutz, im Landratsamt des Landkreises Nordsachsen

- Abstimmungen mit Frau Gärtner
- Letzte Abstimmung am 17.08.2017

Schallgutachten 1093/1999 vom 20.04.1999 – Schallimmissionsprognose für den Einkaufsmarkt „Straße der Jugend“ in 04838 Eilenburg – Dipl.-Ing. Manfred Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik

## **3. Ergänzung zum Gutachten**

### **3.1. Vorbelastung im Nachtzeitraum am Immissionsort IO 6**

Entsprechend der Aufgabenstellung werden zur Vorbelastung im Nachtzeitraum am Immissionsort IO 6 Straße der Jugend 1 folgende ergänzende Aussagen getroffen. Auf der Grundlage des Schallgutachtens 1093/1999 des Büros Dipl.-Ing. Manfred Goritzka und Partner vom 20.04.1999 zum Einkaufsmarkt „Straße der Jugend“ in 04838 Eilenburg können folgende Angaben gemacht werden. Im Gutachten wurde auch der Nachtzeitraum untersucht. Dabei wurde der Betrieb der technischen

Anlagen betrachtet. Hinsichtlich der Immissionen wurde ein Immissionspunkt IP 1 betrachtet. Dieser liegt geringfügig südlicher, als der in unserem Gutachten zum B-Plan „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ betrachtete Immissionsort IO 6. Sie sind nahezu identisch. Für den Nachtzeitraum wurden damals folgende Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum angegeben (hier wird nur ein Ausschnitt aus der Tabelle dargestellt):

| Immissionspunkt | Geschoß | Immissionsrichtwert<br>t<br>nachts in dB(A) | Beurteilungspegel<br>nachts in dB(A) |
|-----------------|---------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| IP 1            | EG      | 40                                          | 9,2                                  |
|                 | 1. OG   | 40                                          | 11,2                                 |
|                 | DG      | 40                                          | 13,0                                 |

Es ist zu erkennen, dass die Vorbelastung aus dem Betrieb des technischen Anlagen des Einkaufsmarktes am benannten Immissionsort IP 1 den Immissionsrichtwert im obersten Geschoß um 27 dB(A) unterschreitet. Insofern wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ am Immissionsort IO 6 keine nennenswerte Vorbelastung berücksichtigt. Es konnte von dem Planwert 40 dB(A) ausgegangen werden.

### **3.2. Zusätzliche Immissionsorte an den Baugrenzen des Mischgebietes**

Dem Hinweis des Landratsamtes entsprechend werden zwei zusätzliche Immissionsorte in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen und in dieser Ergänzung zum Gutachten dargestellt. Nach detaillierter Abstimmung werden ein zusätzlicher Immissionsort IO 7 (nördliche Baugrenze der noch unbebauten Mischgebietesfläche des B-Plangebietes) und ein Immissionsort IO 8 (östliche Baugrenze der noch unbebauten Mischgebietesfläche des B-Plangebietes) betrachtet. Die Lage der Immissionsorte ist in der Anlage zu dieser Ergänzung ersichtlich.

In Analogiebetrachtung zu bisheriger Verfahrensweise ergeben sich für die zusätzlichen Immissionsorte an den Baugrenzen des Mischgebietes folgende gerundete Planwerte hinsichtlich der zulässigen Immissionen für die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplangebietes „Kospaer Landstraße / Bergstraße“:

| IO-Nr. | Immissionsort<br>Bezeichnung<br>Koordinaten                                 | Gebiets-<br>kategorie | Planwert<br>tags<br>dB(A) | Planwert<br>nachts<br>dB(A) |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| IO 7   | nördliche Baugrenze der unbebauten<br>Mischgebietsfläche des B-Plangebietes | MI                    | 60                        | 45                          |
| IO 8   | östliche Baugrenze der unbebauten<br>Mischgebietsfläche des B-Plangebietes  | MI                    | 60                        | 45                          |

Diese in der Tabelle aufgeführten Planwerte sind ausgehend von der Gesamtheit aller gewerblichen Geräuschemissionen von den Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes „Kospaer Landstraße / Bergstraße“ an den Immissionsorten nicht zu überschreiten.

Es werden bei den ergänzenden Betrachtungen folgende im Gutachten angegebenen Geräuschemissionskontingente angewendet.

#### **Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts in dB**

| Teilfläche                      | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Teilfläche GEe 1                | 63             | 37               |
| Teilfläche GEe 2                | 58             | 40               |
| Teilfläche SO <sub>Handel</sub> | 61             | 38               |

Bei Anwendung dieser Emissionskontingente  $L_{EK, tags/nachts}$  ergeben sich für die zusätzlichen Immissionsorte folgende Immissionskontingente  $L_{IK, tags/nachts}$  für die Teilflächen bezüglich der Immissionsorte im Tages- und Nachtzeitraum in dB. Diese werden tabellarisch differenziert für den Tages- und den Nachtzeitraum angegeben.

**Immissionskontingente  $L_{IK,T}$  im Tageszeitraum** (alle Werte in dB)

| Teilfläche               | $L_{EK, tags}$<br>in dB | $L_{IK,T}$<br>IO 7<br>MI | $L_{IK,T}$<br>IO 8<br>MI |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TF GEe 1                 | 63                      | 55,5                     | 52,3                     |
| TF GEe 2                 | 58                      | 36,3                     | 35,9                     |
| TF SO <sub>Handel</sub>  | 61                      | 57,9                     | 56,3                     |
| Summe                    |                         | 59,9                     | 57,8                     |
| <b>Summe</b><br>gerundet |                         | <b>60</b>                | <b>58</b>                |
| <b>Planwert</b>          |                         | <b>60</b>                | <b>60</b>                |
| Unter-<br>schreitung     |                         | 0,1                      | 2,2                      |

Der Immissionsort IO 7 ist der maßgeblichen Immissionsort im Tageszeitraum. Er wurde, wenn auch nicht explizit benannt, bereits in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

**Immissionskontingente  $L_{IK,N}$  im Nachtzeitraum** (alle Werte in dB)

| Teilfläche               | $L_{EK, nachts}$<br>in dB | $L_{IK,N}$<br>IO 7<br>MI | $L_{IK,N}$<br>IO 8<br>MI |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TF GEe 1                 | 37                        | 29,5                     | 26,3                     |
| TF GEe 2                 | 40                        | 18,3                     | 17,9                     |
| TF SO <sub>Handel</sub>  | 38                        | 34,9                     | 33,3                     |
| Summe                    |                           | 36,1                     | 34,2                     |
| <b>Summe</b><br>gerundet |                           | <b>36</b>                | <b>34</b>                |
| <b>Planwert</b>          |                           | <b>45</b>                | <b>45</b>                |
| Unter-<br>schreitung     |                           | 8,9                      | 10,8                     |

Für die beiden zusätzlichen Immissionsorte ergeben sich deutliche Unterschreitungen der Planwerte.

Der Immissionsort IO 7 war bereits in der schalltechnischen Untersuchung maßgeblich für die Höhe der möglichen Zusatzkontingente (siehe S. 18 vorletzter Absatz). Es ist also möglich, auch für die Immissionsorte IO 7 und IO 8 einen Zusatzkontingent von 8 dB zu gewähren. Die Tabelle der Zusatzkontingente erweitert sich wie folgt:

**Zusatzkontingente in dB für die im Bebauungsplan festgesetzten  
Immissionsorte im Nachtzeitraum**

| <b>Immissionsort</b>                                                          | <b>Zusatzkontingent<br/>tags</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| IO 1 Wohnhaus südlich der Bergstraße                                          | 8                                |
| IO 2 Wohnhaus Bergstraße 36                                                   | 8                                |
| IO 5 Wohnhaus Lahnstraße 5                                                    | 8                                |
| IO 6 Wohnhaus Straße der Jugend 1                                             | 8                                |
| IO 7 nördliche Baugrenze der unbebauten<br>Mischgebietsfläche im B-Plangebiet | 8                                |
| IO 8 östliche Baugrenze der unbebauten<br>Mischgebietsfläche im B-Plangebiet  | 8                                |

Diese Zusatzkontingente geben die Möglichkeit, hinsichtlich bestimmter Immissionsorte im Nachtzeitraum höhere Emissionen abzustrahlen.

**Fazit**

Die Betrachtung der zusätzlichen Immissionsorte IO 7 und IO 8 führt zu keiner Veränderung der ermittelten Geräuschemissionskontingente für die Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie sollten jedoch in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Tabelle der Zusatzkontingente ist dann in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan um die Immissionsorte IO 7 und IO 8 mit dem Zusatzkontingent von jeweils 8 dB zu erweitern.

Der Unterzeichner erstellte dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Sachverständigen dienen die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Fuchshain bei Leipzig, den 18. August 2017

Der Sachverständige



Dr. rer. nat. B. Kiebs

- Diplom-Physiker -

# Anlage

Übersichtsplan - Lage der Immissionsorte

## Plan - Lage der Immissionsorte

im Zusammenhang mit der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan  
„Kospaer Landstraße / Bergstraße“, 1. Änderung, der Stadt Eilenburg

