

## Öffentliche Bekanntmachung

### Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat am 05.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ vom 24.10.2018 einschließlich der Begründung gebilligt und deren öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des o.g. B-Plans ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ vom 24.10.2018 wird mit dem Entwurf der Begründung vom 24.10.2018 und dem Entwurf des Umweltberichts nach § 2a BauGB vom 24.10.2018 sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom

**03.12.2018 bis 21.01.2019**

während der nachfolgend genannten Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Eilenburg  
- Rathaus, Bürgerbüro (Erdgeschoss) - öffentlich ausgelegt:

Montag, Mittwoch, Freitag	9.00 bis 13.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	9.00 bis 18.00 Uhr
Samstag	9.00 bis 12.00 Uhr

Außerdem ist der Entwurf des o.g. Bebauungsplans einschließlich der Begründung im Internet auf der Website <http://www.eilenburg.de> und auf dem Landesportal <http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de> abrufbar.

Während der o.g. Auslegungsfrist können Anregungen zu Entwurf des Bebauungsplans schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Schriftlich vorgetragene Anregungen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls die vollständige Anschrift des betroffenen Grundstückes/Gebäudes enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogene Informationen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden, gehören neben dem Umweltbericht:

- die Neufassung der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 42 „SOH Ziegelstraße“ vom 17.08.2018 (Anlage 2 zur Begründung zum B-Plan)
- das Schalltechnische Gutachten zur Lärmvorsorge für die Baumaßnahme „Ausbau des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/ Autowelt“ im Plangebiet Nr. 42 „Sondergebiet Handel Ziegelstraße“ in Eilenburg – vom 23.02.2018 (Anlage 3 zur Begründung zum B-Plan)
- die Stellungnahmen des Landratsamtes Nordsachsen vom 18.07.2016 und 22.05.2018
- die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen vom 02.08.2016 und 06.06.2018
- die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.07.2016
- die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen vom 04.06.2018
- die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Mittlere Mulde“ vom 01.06.2018
- Stellungnahmen von Bürgern vom 04.06.2018, 05.06.2018 und 06.06.2018

## **Angaben zu Mensch, Kultur und Sachgüter**

### Umweltbericht

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Das Sondergebiet Handel wird auf einer Konversionsfläche (zurückgebauter Industriestandort) entwickelt. Bestehende Bausubstanz wird dadurch nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist kein archäologisches Relevanzgebiet. Archäologische Fundstätten sind nicht bekannt.

### Bürger

Befürchtungen hinsichtlich Beeinträchtigung der Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, der optischen Verschlechterung des Lebensumfeldes, der Beschädigung des Eilenburger Stadtbildes und der gewachsenen kulturellen Identität sowie der Attraktivität als Naherholungs- und touristischer Standort.

## **Angaben zum Immissionsschutz**

B-Plan: Es wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, in deren Ergebnis entsprechend DIN 45691 /9/ für die beiden Sondergebiete maximal zulässige Emissionskontingente für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und im B-Plan festgesetzt wurden. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist durch schalltechnische Nachweise im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Ergebnis schalltechnischer Untersuchungen für den geplanten Kreisverkehr sind für keinen der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft des Knotenpunktes Ziegelstraße/E-Center/Autowelt die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung überschritten.

Weitergehende Beeinträchtigung durch Lärm, Licht oder Gerüche gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten.

### Bürger

Befürchtungen zur Schädigung der Gesundheit und Störung des Schlafs durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, erhöhte Schadstoffbelastung durch Feinstaub und Elektromog, Verlärmung der Umgebung

## **Angaben zum Bodenschutz**

Umweltbericht: Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster verzeichnet. Aufgrund der zurückgebauten Industrieanlagen können kleinräumige Schadstoffbelastungen und Reste baulicher Anlagen im Boden nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Mobilisierung von Schadstoffen ist ein Altlastenmanagement während der Bauphase erforderlich, in das die Versickerung von Niederschlagswasser einzubeziehen ist. Aufgrund der Nutzung einer Konversionsfläche hat die Planung keinen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung zur Folge.

## **Angaben zum Grund- und Oberflächenwasser**

Umweltbericht: Gewerbliches Abwasser ist gesondert zu sammeln, zu behandeln und zu entsorgen. Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen (Versickerungsfähigkeit, Schadstoffmobilisierung), möglichst zu versickern, ansonsten gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Die Behandlung von Abwasser und nicht belastetem Niederschlagswasser ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ (AZV) abzustimmen.

### Bürger:

Aufgrund geplanter Versiegelung bestehen Zweifel an der Aufnahmekapazität der Anlagen des AZV hinsichtlich Niederschlagswasser. Insbesondere im Fall von Starkregen werden Rückstauereignisse bei in der Nachbarschaft befindlichen Grundstücken befürchtet.

## **Angaben zu Pflanzen, Tieren, Naturschutz**

Umweltbericht: Gegenüber dem Bestand ist der Verlust von Lebensräumen, besonders für gehölbewohnende Brutvögel und für Reptilien zu betrachten. Der Verlust von Lebensraumfunktionen durch Gehölbeseitigung und Überbauung von sonstigen Grünflächen wird durch Aufwertung von Lebensraumfunktionen für die Artengruppen Reptilien und Brutvögel in den nicht überbaubaren Teilen des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Konflikte durch mögliche Tötung von Individuen verschiedener Tierartengruppen und dem Verlust von Nist- und Lebensstätten sind durch Nachkontrollen sowie Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Es sind Aussagen zur ökologischen Bauüberwachung und zur Verfahrensweise beim Antreffen von Reptilien in der Bau- und Erschließungsphase zu treffen.

Landratsamt Nordsachsen, SG Naturschutz:

Es bestehen Forderungen nach Darlegung der Nichterheblichkeit der Beseitigung von Sukzessionsflächen, nach Präzisierung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Zauneidechsen und nach fortlaufender Kontrolle und Beachtung im Planentwurf durch Konfliktdarstellung und Maßnahmenplanung.

Landratsamt Nordsachsen, Untere Forstbehörde:

An das B-Plangebiet grenzt im Südosten Wald gemäß § 2 Abs.3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG). Innerhalb des Plangebiets befinden sich 1.400 m<sup>2</sup> Waldfläche. Der Wald wurde am 03.05.2018 anlassbezogen festgestellt. Der für die geplanten Bauflächen sowie die notwendigen Abstandsflächen zu beseitigende Wald ist entsprechend § 8 SächsWaldG durch eine Neuaufforstung von 2.500 m<sup>2</sup> Wald an anderer Stelle zu ersetzen.

Bürger:

Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob und welche naturschutzfachlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

### **Angaben zu Klima/Klimaschutz**

Umweltbericht: Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

### **Angaben zu Schutzgebieten**

Umweltbericht: Das Plangebiet befindet sich außerhalb des LSG. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Vereinigte Mulde“ (LSG) wird zurzeit überarbeitet.

Landratsamt Nordsachsen, SG Naturschutz:

Die neue Rechtsverordnung zur Festlegung des LSG liegt zum Satzungsbeschluss gegebenenfalls noch nicht vor. Die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches im Süden werden mit dem Satzungsbeschluss des B-Plans trotz ihres Charakters als Konversationsfläche keine Bauflächen und könnten somit künftig Bestandteil des LSG sein.

### **Angaben zum Hochwasserschutz**

Landesdirektion Sachsen:

Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes (HWS) werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Nach gültigem Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender HWS. Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgte auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2003 (LEP 2003), Ziel 4.3.8. Danach sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete vorbeugender HWS für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden auszuweisen. Nach § 7 Abs. 3 Ziffer 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Vorbehaltsgebiete vorbeugender HWS Gebiete in denen dem vorbeugenden HWS bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Im Entwurf zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 (RPIL-WS 2017) ist das Plangebiet einem Vorbehaltsgebiet HWS (Risikobereich) zugeordnet. In diesen Gebieten soll eine dem HWS angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsgebiet vorzusehen (RPIL-WS 2017 G 4.1.2.20). Im Zuge des konkreten Bauantrages sind entsprechende Prüfungen vorzunehmen.

Der Bebauungsplan befindet sich luftseitig der Hochwasserschutzanlage Eilenburg-Ost (Abschnitt Kastanienallee, Deich-km ca. 1+000 bis 1+200). Im Entwurf des B-Plans wurde ein Abstand von 5 m zwischen der Grenze des Bebauungsplanes und dem Ende der Deichböschung/Anfang des Deichverteidigungsweges eingehalten. Gemäß den genehmigten Plänen für den Deich beginnt der Deichschutzstreifen aber erst am virtuellen Schnittpunkt der Deichböschung und des hinter dem Deich liegenden Geländes ohne

Berme (siehe Abbildung). Da die Bebauungsgrenze außerhalb des Deichschutzstreifens liegt, bestehen aus wasserfachlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

#### Bürger:

Im RPIWS 2008 als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesene Flächen sollen nur in dringenden Fällen wieder bebaut werden. Da der Standort Schondorfer Mark als Sondergebiet Handel zur Verfügung steht, soll die Fläche Ziegelstraße für den vorbeugenden HWS vorgehalten, nicht bebaut und nicht vollflächig versiegelt werden. Für versiegelte und überbaute Flächen besteht in der Regel ein zu größeren Schäden führendes Abflussverhalten sowie eine verminderte Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Wassers, auch schon bei Niederschlagsereignissen (Zweifel an der Aufnahmekapazität der Anlagen des AZV hinsichtlich Niederschlagswasser). Aufgrund der Topografie des Geländes besteht für die im Überschwemmungsbereich liegenden Gebiete (Karl-Marx-Siedlung, Uferstraße, untere Wurzener Landstraße, Steinaue, Schäferestraße, Kültzschauer Straße, Lossastraße, Bartholomäusaue, Dobritzmark, ECW-Gelände) ein noch höheres Risiko.

Die Hochwasserschutzmauer besitzt seit 2013 keinen HQ 100 mehr, weshalb für das Plangebiet ein wesentlich höheres Hochwasserrisiko als in der Innenstadt besteht. Laut Entwurf zum RPIL-WS 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Hochwasserschutz (Risikobereich). Die Festlegung dieser Bereiche dient der Schadensminimierung bei Hochwasserereignissen durch Anpassung und Ausschluss von Nutzungen. Gemäß des Ziels 4.1.2.9 des LEP 2013 i.V.m. dem Grundsatz 4.1.2.6 umfassen Vorranggebiete HWS (Risikobereich) auf der Grundlage der Datenbasis des LfULG besiedelte und unbesiedelte Flächen, die bei einem Extremhochwasser Überflutungstiefen von mehr als 2 m (für Flachbereiche) bzw. einen spezifischen Abfluss von mehr als 2 m<sup>2</sup>/s (für Steilbereiche) aufweisen.

Bei Hochwasserereignissen gehen Retentionsflächen verloren.

Es gibt Bedenken gegenüber der ursprünglich geplanten Tankstelle im Fall von Hochwasserereignissen.

#### **Angaben zur natürlichen Radioaktivität**

##### Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte für radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Allerdings ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft austreten können.

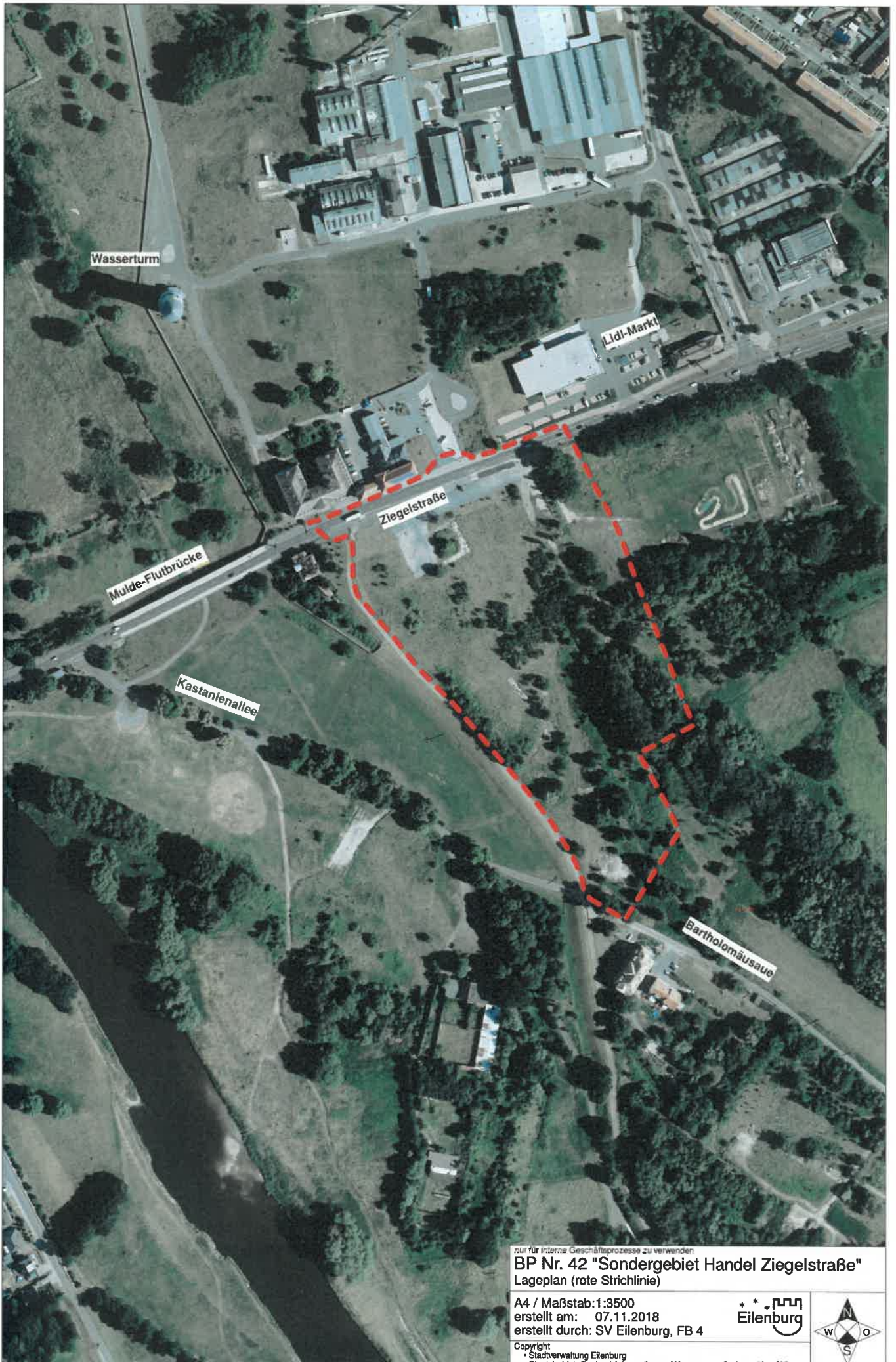
#### **Angaben zur Geologie**

##### Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

In den holozänen Sanden und Kiesen der Mulde ist der Talgrundwasserleiter aufgebaut. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge niederschlagsreicher Zeiten zu erwarten. Standortkonkrete Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

  
Scheler  
Oberbürgermeister





Wasserturm

Lidl-Markt

Ziegelstraße

Mulde-Flutbrücke

Kastanienallee

Bartholomäusau

zur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden.  
**BP Nr. 42 "Sondergebiet Handel Ziegelstraße"**  
Lageplan (rote Strichlinie)

A4 / Maßstab:1:3500  
erstellt am: 07.11.2018  
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4



Copyright  
• Stadtverwaltung Eilenburg  
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)