

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DER STADT BAD DÜBEN

"Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt"

**Stand: 22.11.2019
Satzungsexemplar**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Düben "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt" (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Plangrundlage
2. Bereich der Änderung - Allgemeines
3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung
4. Verfahren der Änderung
5. Rechtsgrundlagen
6. Vorbereitende Bauleitplanung
7. Änderungen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen
 - 7.2 Änderungen der örtlichen Bauvorschriften
 - 7.3 Immissionsschutz
8. Umweltprüfung – Umweltbericht
9. Verkehrserschließung - Verkehrsflächen
10. Technische Erschließung
10. Umweltbericht
11. Flächenangaben
12. Hinweise
 - 12.1 Denkmalschutz
 - 12.2 Trinkwasserschutz
 - 12.3 Altlasten
 - 12.4 Natürliche Radioaktivität
 - 12.5 Baugrund
 - 12.6 Geothermische Anlagen
13. Anlagen

1. Plangrundlage

Mit der 1. Änderung soll der seit 19.12.2007 rechtswirksame Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt" fortgeschrieben werden.

2. Bereich der Änderung - Allgemeines

Mit der 1. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgeschrieben.

In dieser Begründung wird nur auf die Änderungen eingegangen, welche mit diesem Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Die Begründung zum rechtswirksamen Plan mit Stand 30.10.2007 ist weiterhin zu beachten!

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Die stadteigenen Grundstücke im Norden des Plangebietes sollen nach Beschluss des Stadtrates veräußert werden. Auf diesen Grundstücken soll ein Wohn- und Parkhaus entstehen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen und steht somit einer geplanten Bebauung entgegen.

Die im bisherigen B-Plan dargestellte Grünfläche war bis 2006 bebaut. Die Gebäude wurden im Rahmen des zweispurigen Neubaus der Neuhofstraße abgebrochen und die Grundstücke verkleinerten sich entsprechend. Ein Teil dieser Fläche ist befestigt und wird zum Parken genutzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes war für die Fläche im nördlichen Plangebiet eine Grünfläche vorgesehen.

Die Stadt Bad Dübén beabsichtigt nunmehr, die ursprünglichen Planziele zu ändern und die Grünfläche in eine Baufläche umzuwandeln.

Die Baufläche im südlichen Teil ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Mit der Planänderung ist beabsichtigt ein Wohnhaus zu errichten, welches im Erdgeschoss eine öffentliche Parkebene erhalten soll. Um dafür die notwendige planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, könnte eine bloße Erweiterung des Mischgebietes im späteren Genehmigungsverfahren evtl. Probleme verursachen. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO müssen Wohnen und Gewerbe im etwa gleichen Verhältnis vorhanden sein. Um diese Zwänge zu umgehen, soll für das gesamte Plangebiet das mit der Änderung der Baunutzungsverordnung aufgenommene Urbane Gebiet nach § 6 a BauNVO ausgewiesen werden. Dabei sind ebenfalls die Zulässigkeiten wie in einem Mischgebiet möglich, ohne ein vorgeschriebenes Mischungsverhältnis.

Die Stadt Bad Dübén möchte mit dieser 1. Änderung die entsprechende planungsrechtliche Grundlage schaffen.

4. Verfahren der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt" wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich und die Flächengröße ändern sich mit dem Änderungsverfahren nicht. Aus diesem Grund soll auch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit einer Gesamtgrundfläche von rund 5.000m² liegt er weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Zulässigkeiten lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und nach Nr. 2 bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Im Verfahren zur 1. Änderung wurde bereits eine Öffentlichkeits- und Träger öffentlicher Belange-Beteiligung durchgeführt. Aus den Hinweisen daraus wurde die Planung geändert und fortgeschrieben, was eine erneute Offenlage und Trägerbeteiligung erfordert. Folgende wesentliche Planänderungen wurden eingearbeitet:

- Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,65 im MU 3
- Verringerung der zulässigen maximalen Höhe um 1,5 m von 105,0 m auf 103,5 m über dem dargestellten Höhensystem im MU 3
- Aufnahme der Formulierungen zur Beschränkung von Einzelhandel analog dem „Einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén“ (Textfestsetzung 1.1.1)
- Modifizierung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (Textfestsetzung 1.6)
- Ergänzungen zur äußeren Gestaltung im MU 3 (Textfestsetzung 2.2)
- Ergänzungen zu Denkmalschutzbelangen (3. Nachrichtliche Übernahme)
Ergänzungen in den Hinweisen (4.) Bodenschutz, Geothermische Anlagen, Altlasten und natürliche Radioaktivität

Verfahrensschritte:

- 19.04.2018 – Aufstellungsbeschluss
- 15.11.2018 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 26.10.2018
- 04.12.2018 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 13.12.2018 bis 21.01.2019
- 29.08.2019 - Beschluss zur Abwägung und erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 16.08.2019
- 17.09.2019 – erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 26.09.2019 bis 28.10.2019

5. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Stadt Bad Dübén "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt" erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Bad Dübener verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP), welcher mit der 2. Änderung (rechtswirksam seit 04.04.2012) fortgeschrieben wurde. Das Plangebiet ist dort als Gemischte Baufläche im südlichen Teil und als Grünfläche im nördlichen Teil ausgewiesen. Für die relativ kleine Grünfläche von ca. 950 m² würde eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan bestehen. Dieser B-Plan soll als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortgeschrieben werden. Dabei wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Ordnung dabei nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung durch die Schaffung einer Baufläche, welche bis 2006 bebaut war, ist nicht zu erwarten.

Das Entwicklungsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden. Eine Genehmigung dieses Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Änderungen des Bebauungsplanes

7.1 Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen

Änderung von Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO:

Alle Bauflächen wurden von Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO umgewandelt. Die beiden vorhandenen Mischgebietsflächen (jetzt MU 1 und MU 2) im Süden bleiben in den weiteren Festsetzungen unverändert.

Das MU 3 nimmt die ehemalige Grünfläche (Flurstücke 126/1 und 127/1) ein, welche ersatzlos wegfällt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde unter den textlichen Festsetzungen 1.1.1 für das gesamte Plangebiet Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit sollen bis auf die Einzelhandelsbetriebe alle allgemein zulässigen Nutzungen uneingeschränkt möglich sein.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der in der Planzeichnung aufgeführten Bad Dübener Sortimentsliste ("Bad Dübener Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente) - soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweisen Nutzungen aufgeführt sind - unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Einzelhandelsbetriebe

- mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der "Bad Dübener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² ("Bad Dübener Nachbarschaftsläden")

- mit dem Hauptsortiment Lebensmittel eingeschlossen Getränke gemäß der "Bad Dübener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger)
- deren Hauptsortimente gemäß der "Bad Dübener Liste" als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten.

Diesen Festsetzungen wurden aus dem „Einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübener“ sinngemäß übernommen. Damit werden diese Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels, wie sie in einem großen Teil des Stadtgebietes bereits gelten, auch für diesen Bereich übernommen.

Bad Dübener verfügt über ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fassung der Fortschreibung vom Oktober 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept. Mit der gezielten Steuerung und Konzentration des Einzelhandels werden der Schutz der bestehenden Strukturen und ihr weiterer Ausbau verfolgt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Innenstadt als A-Zentrum und außerhalb des Nahversorgungszentrums Domnitzscher Straße (B-Zentrum). Laut dem Einzelhandelskonzept sollen Neuansiedlungen sowie die Erweiterungen ... bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrenstruktur ausgeschlossen werden. Dieser Forderung wird mit der Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe, wie oben dargelegt, entsprochen. Ansässige Einzelhandelsbetriebe können im Bestand gesichert werden. Das Nahversorgungszentrum Domnitzscher Straße ist fußläufig in ca. 800 m zu erreichen. Die Versorgung des Gebietes ist damit gewährleistet.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Nr. 2 Tankstellen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Für diese Nutzungen gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit und sollen damit auch nicht zugelassen werden.

Wegfall der Fläche für Stellplätze auf den Flurstücken 36/2, 36/3, 37/2 und 37/3:

Der dargestellte Bereich für Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze entfällt, da dieses Areal für die Hochbauten benötigt wird.

Es ist angedacht, wie oben bereits beschrieben, dass im Erdgeschoss der geplanten Bebauung im MU 3 eine öffentliche Parkebene entstehen soll. Ein entsprechender Bedarf wurde aus der „Stellplatzbilanz SOP-Gebiet -Lebendige Kernstadt-“ vom 12.04.2018 abgeleitet. Darin wurde festgestellt, dass auf der bisherigen Grünfläche sich ein wilder Parkplatz herausgebildet hat, wo etwa 25 Pkw abgestellt werden. Die Neuhofstraße ist die Haupteinfallsstraße nach Bad Dübener und wird auch als „Tor zur Dübener Heide“ bezeichnet. Diesen Bereich passieren alle Besucher aus Leipzig, Delitzsch und Eilenburg. Ein erhöhter Stellplatzbedarf begründet sich in diesem Bereich durch die angrenzende Burg und das Landschaftsmuseum Dübener Heide, das Naturparkhaus und die Touristeninformation, welche alle jeweils ein Besuchermagnet darstellen. Mit der Sicherstellung eines ausreichenden Parkplatzangebotes in Bad Dübener, soll eine lebendige Kernstadt als ein entscheidender Aspekt für die Wahrung und Stärkung des Grundzentrums erreicht werden. Bad Dübener wurde im Jahr 2016 mit dem

Fördergebiet „Lebendige Kernstadt“ in das Bund- Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen. Die öffentliche Parkebene könnte eine Maßnahme zur Umsetzung des Förderprogrammes sein.

Im Plangebiet sind Anlagen für erneuerbare bzw. alternative Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) zulässig und vorzugsweise erwünscht, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen (siehe auch Punkt 12.6).

Die Fassaden der Gebäude, insbesondere im MU 3, sollen zur Verbesserung des Stadtklimas mit standortgerechten Gewächsen an Rankgerüsten oder mit Selbstklimmern begrünt werden. Neben dem psychischen Aspekt zur Förderung des Wohlbefindens der Menschen dienen begrünte Fassaden auch zur Entwicklung der Tierwelt. Einer Aufheizung der Außenwände in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.

Das Anbringen oder Einbauen von Artenschutzhilfen zum Schutz gebäudebewohnender Tierarten wie Mauersegler, Star, Haussperling, Turmfalke, Schleiereule und Mehlschwalbe ist ausdrücklich gewünscht. Bei der Genehmigungsplanung kann beratend die untere Naturschutzbehörde einbezogen werden. Aufgrund der modernen und intakten Gebäudesubstanz werden Vögel aus den bewohnten Bereichen zurückgedrängt. Mit geringen Mitteln kann durch Artenschutzhilfen die Entwicklung der Vogelwelt in der Innenstadt unterstützt werden.

Festsetzungen im ergänzten Urbanen Gebiet 3 (MU 3):

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,65 zugelassen. Die ursprünglich geplante und nach BauNVO zulässige GRZ von 0,8 wurde im Rahmen des Verfahrens reduziert. Die Versiegelung der Flächen musste aus wasserrechtlichen Gründen begrenzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III für die Wasserfassung Bad Dübren sollen Neuausweisungen von Bauflächen nur auf das zwingend notwendige Maß begrenzt werden, was mit der Verminderung der GRZ erreicht wird. (siehe dazu auch 12.2). Bei einer GRZ von 0,65 müssen 35 % der Baugrundstücksfläche von einer Bebauung freigehalten werden, was der Förderung der Versickerung und damit zur Begünstigung der Grundwasserneubildungsfläche beiträgt. Weiterhin wird zur Unterstützung dieser Maßnahmen empfohlen, das anfallende nicht belastete Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Als Begrenzung in der Höhe werden auf der Grundlage der §§ 18 und 20 BauNVO maximal vier Geschosse zugelassen, kombiniert mit einer maximalen Gebäudehöhe von 103,5 m in Bezug auf das dargestellte Höhensystem. Das entspricht einer Höhe von ca. 12,5 m über der Fußweghöhe an der Einmündung Neuhofstraße/Neumark. Das letzte/oberste Geschoss muss dabei als Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) ausgeführt werden, um die Gebäude nicht so hoch erscheinen zu lassen.

Diese Festsetzungen wurden mit dem konkreten Gebäudeentwurf im Vorfeld und einer Visualisierung untersetzt und mit Vertretern des Landratsamtes und der Denkmalschutzbehörden diskutiert. In Verbindung mit entsprechender Fassadengliederungen/ und -materialien wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung bei Einhaltung der Bedingungen in Aussicht gestellt.

Im MU 3 sind nur Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 22° Dachneigung zugelassen. Diese Festsetzung soll den abgestimmten Gebäudeentwurf umsetzen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend großzügig festgesetzt, um das Baugrundstück entsprechend optimal nutzen zu können. Entlang der Neuhofstraße kann unmittelbar bis

an den Fußweg herangebaut werden. Die gegenüberliegenden und auch die südliche Bebauung im Plangebiet stehen direkt am Fußweg. Diese Stellung der Gebäude soll auch im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich sein.

Die Neubebauung im MU 3 sollen Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise und/oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards berücksichtigen.

Ergänzung eines Geh- und Fahrrechtes 2 (GF-Recht 2):

Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit für die Benutzung der vorhandenen Zufahrt und für die Sicherstellung des Schmiedebetriebs für die Flurstücke 36/2 und 37/2 eingetragen, welche in die Planzeichnung als GF-Recht 2 übernommen wurde. Die Textfestsetzung 1.4 wurde entsprechend der Formulierung im Grundbuch verfasst. Auf Hinweis des Bauordnungsamtes des Landkreises muss bereits im Bebauungsplan gewährleistet sein, dass jedes Baugrundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss oder es muss eine rechtliche gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. eine einfache Grunddienstbarkeit im Grundbuch sind keine rechtliche Sicherung. Aus diesem Grund wurde die notwendige Baulast für das Geh- und Fahrrecht 2 von der Stadt Bad Dübén als Eigentümer des zu belastenden Grundstückes beantragt. Die Erschließung der Flurstücke 36/2 und 37/2 wäre somit gesichert.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL-Recht 1) war im Plan bereits vorhanden, allerdings nur in der Legende erklärt. Aus diesem Grund wurde es in die textlichen Festsetzungen übernommen.

7.2 Änderungen der örtlichen Bauvorschriften

7.2.1 Urbanes Gebiet 1 und 2 (MU 1 und MU 2):

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung resultierten aus der Lage der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt Bad Dübén. Die gestalterischen Festsetzungen dazu wurden hier vollumfänglich übernommen und gelten nur für den Bereich MU 1 und MU 2 weiter fort.

7.2.2 Urbanes Gebiet 3 (MU3):

Das urbane Gebiet MU 3 liegt außerhalb der Gestaltungssatzung und soll für einen Neubau zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund gelten für diesen Bereich andere gestalterische Anforderungen.

Dächer und Fassaden:

Im MU 3 sind für Dächer der Hauptgebäude Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 22° festgesetzt.

Die Zulässigkeit von notwendigen Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie wurde im Rahmen des Verfahrens auf Anregung der Denkmalschutzbehörden noch präzisiert mit dem Wortlaut:

„Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen wie Entlüftung, Fahrtstuhlanlagen, Klimageräte sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie nicht aufgeständert werden und die Rahmen schwarz oder anthrazitfarbig sind.“

Aufgrund des Umgebungsschutzes aus denkmalpflegerischer Sicht sollten diese zurückhaltend angeordnet werden. Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Burgberges Düben und damit in der Umgebung von Kulturdenkmalen (Burg mit Burgberg, Alte Schmiede, Nikolaikirche).

Die Dächer in diesem Bereich stehen in direkter Blickbeziehung zum Burgberg/Burg. Aus diesem Grund sind besondere Anforderungen zur Gestaltung erforderlich.

Des Weiteren sind abweichend von den Gebieten MU 1 und MU 2 die Fassaden entlang der öffentlichen Straßen vertikal nach mind. 19 m zu gliedern. Damit entstehen optisch drei voneinander unabhängig wirkende Baukörper, welche die typischen Gebäudestrukturen aus dem südlichen Plangebiet aufgreifen. Dazu sollten beispielsweise Höhenversprünge, Grundrissversätze, unterschiedliche jeweils eigenständige Fensterformate/-typen und verschiedene Fassadenfarben/-oberflächen/-materialien verwendet werden. Die Fassaden der Baukörper (ausgenommen Park- sowie Staffelgeschoss) sollten mit einem mineralischen Baustoff hergestellt werden, der die Materialität und Oberflächen typischer Bauten im Planungsgebiet aufgreift. Dieser Baustoff sollte deutliche ökologische Vorteile gegenüber konventionellen mineralischen Baustoffen aufweisen, um der Ausrichtung der Stadt Bad Düben als Energiesparstadt nachzukommen. Beispielsweise wäre eine Umsetzung der Baukörperfassaden in Textilbeton möglich.

Das mögliche Staffelgeschoss sollte gegenüber der Straßenfassade nicht nur geometrisch zurücktreten, sondern sich auch von den verwendeten Oberflächen in die Umgebung einfügen. Beispielsweise wäre eine transparente/verspiegelte vogelfreundliche Ausführung der Gebäudehülle mit sich abwechselnden begrünten Flächen möglich. Neben der Fassadenbegrünung des Staffelgeschosses, ist ebenfalls eine Fassadenbegrünung im Erdgeschoss festgesetzt. Der Flächenanteil dafür kann frei gewählt werden, sollte aber eine gestalterische Größe einnehmen, um eine positive Wirkung auf das Stadtklima und die städtische Umwelt zu erreichen.

Folgenden Pflanzen wären beispielsweise geeignet:

- Wilder Wein (Parthenocissus)
- Kletterrosen
- Blauregen (Wisteria)

Diese Festsetzungen resultieren aus einem konkreten Gebäudeentwurf, welcher im Vorfeld durch eine Visualisierung untersetzt und mit Vertretern des Landratsamtes und der Denkmalschutzbehörden diskutiert wurde. Im Ergebnis wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung bei Einhaltung der Bedingungen in Aussicht gestellt.

Die Stadt Bad Düben will bewusst an dieser Stelle die Errichtung von modernen Gebäuden ermöglichen.

Dachbegrünungen:

Als Dacheindeckung bei den Pult- und Flachdächern sind mind. 40 % der Dachfläche auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als extensives Gründach auszubilden. Dabei ist eine Substratschicht von mind. 8 cm zu verwenden, welche mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Bei der Dachbegrünung sollten Pflanzen verwendet werden, welche wildbienenfreundliche Eigenschaften aufweisen.

Folgenden Pflanzen wären beispielsweise geeignet:

- Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)
- Spinnwebhauswurz (*Sempervivum arachnoideum*)
- Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*)
- Steinkraut-Arten (*Alyssum montanum*, *Alyssum saxatile*)
- Ranken- und Rundblättrige Glockenblume (*Campanula portenschlagiana*, *C. rotundifolia*)
- Schwertalant (*Inula ensifolia*)
- Färberkamille (*Anthemis tinctoria*)

Ein Gründach hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Alle offenen Vegetationsflächen sind in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Bei Dächern ohne Begrünung werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei Gründächern jedoch nur ca. 30 %. Der Rest wird durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünungen ist darin begründet, dass sie die Niederschläge zeitverzögert abgeben. Die Stadtentwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.

Des Weiteren haben Gründächer günstige klimatische Wirkungen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern etwa 20°C bis 25°C. In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt. Im Sommer wird über einem Dachgarten ein großer Teil der eingestrahltten Sonnenenergie zur Verdampfung von Wasser umgesetzt. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung.

Einfriedungen:

Für Einfriedungen im Urbanen Gebiet 3 (MU 3) wurde unter 2.2.5 die gleiche Festsetzung aufgenommen, welche für das Urbane Gebiet 1 (MU 1) und MU 2 gilt (Festsetzung (2.1.8) mit dem Wortlaut:

„Gegenüber öffentlichen Bereichen sind alle Grundstücke mit verputzten Mauern oder Holzzäunen mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen, in einer Mindesthöhe von 1,6 m einzufrieden. Eingänge bzw. Einfahrten als Teile von Einfriedungen sind mit Türen bzw. Toren aus Holz oder Metall zu schließen.“

Nur der erste Satz, welcher sich auf die bestehenden Bruchsteinmauern bezieht, die in diesem Bereich des MU 3 nicht vorkommen, wurde weggelassen. Wie oben bereits ausgeführt, wurden diese Vorschriften aus der Gestaltungssatzung der Altstadt von Bad Dübén übernommen und sollen auch hier gelten.

Wenn ein Gebäude dabei unmittelbar an der Straße steht, ist eine Einfriedung nicht erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Auswirkungen durch das Vorhaben:

Durch die 1. Änderung des B-Planes ergeben sich keine Änderungen bzgl. der zulässigen Nutzungen im Plangebiet und den damit verbundenen immissionsrelevanten Auswirkungen.

Im Teilbereich MU 3 ist eine Parkebene im Erdgeschoss vorgesehen. Da hierzu jedoch keine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, kann nach Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde keine konkrete abschließende immissionsschutzrechtliche Betrachtung erfolgen. Dies ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich und auch erforderlich.

Einwirkungen auf den Vorhabenstandort:

Im rechtswirksamen Plan waren in den textlichen Festsetzungen unter 1.6. Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verankert, welche aus der Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße 2 (Neuhofstraße) resultierten.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich die Fassung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gegenüber dem B-Plan von 2007 erheblich verändert hat und somit eine neue Betrachtung der auf den Vorhabenstandort einwirkenden Verkehrsgeräusche erfolgen muss. Dem wurde gefolgt und ein Schalltechnisches Gutachten durch die ECO AKUSTIK GmbH Leipzig, Berichtsnummer ECO 19 0 20 016 mit Stand 08.08.2019 erarbeitet. Dieses Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Darin wurde verdeutlicht, dass es durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 2 an der Neuhofstraße zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags und nachts im Plangebiet kommt. Diese Überschreitungen sind in den Lärmkarten im Anhang 9 und 10 des Schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Für ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a betragen die Orientierungswerte tagsüber 63 dB(A) und nachts 50/45 dB(A). Nach dem Ergebnis der Berechnungen erreichen die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr am Tag > 70 dB(A) (Anhang 9) und in der Nacht > 65 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bauungen ab.

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im B-Plan kenntlich zu machen (nicht festzusetzen) und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

Das Plangebiet weist mit der 1. Änderung eine Baufläche aus, welche zur Lückenschließung im Stadtgebiet dient. In unmittelbarer Umgebung liegen ebenfalls Wohnhäuser, die der gleichen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt sind. In dem genannten Gutachten wurde argumentiert, dass die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen nicht konkret festgelegt ist. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR 97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. Mischgebieten (MI) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70 /60 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Straßenverkehr von bis zu 70 / 60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Eine Unzumutbarkeit ist bei diesen Pegelwerten somit nicht gegeben. Gestützt wird diese Argumentation durch die Rechtsprechung. Hier wird davon ausgegangen, dass ab Werten von 60 dB(A) im Nachtzeitraum von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist.

Durch die Stadt ist dabei der aktive Schallschutz zu prüfen, was bedeuten würde eine Lärmschutzwand bzw. -wall zu errichten. An dieser Stelle kommt diese Maßnahme nicht in Frage. Die erforderliche Höhe und die damit entstehenden Kosten sind unverhältnismäßig. Auch soll die geplante Bebauung das Stadtbild bereichern und nicht hinter einer „Wand“ verschwinden.

Damit sollen bei Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) zum Tragen kommen.

Im Ergebnis des Schallgutachtens wurden die Festsetzungen unter 1.6 - Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - wie folgt neu formuliert und auf Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde noch enger gefasst:

"Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegen.

Für die Bebauung entlang der Neuhofstraße und für die Gebäude entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Ist die Anordnung in begründeten Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer ECO 19 0 20 016 der ECO AKUSTIK GmbH mit Stand vom 8. August 2019 zu entnehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen."

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (hier Wohnen) entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den erforderlichen Schutzanspruch gerecht zu werden. In Anlehnung an den „Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung“ wurden als schutzbedürftige Räume Schlaf- und Kinderzimmer definiert.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit dem entsprechenden Umweltbericht nach § 2a BauGB wird auf Grund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ebenfalls wird auf der gleichen Rechtsgrundlage auf die Angaben welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Die Ausführungen und Hinweise aus der Begründung aus dem rechtswirksamen B-Plan (Stand 30.10.2007) sind weiterhin zu beachten.

9. Verkehrserschließung - Verkehrsflächen

Das gesamte Plangebiet war bereits im Aufstellungsverfahren ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Änderungen sind in diesem Verfahren nicht geplant. Auch die festgesetzten Zufahrtsbereiche bleiben unverändert.

Auf Hinweis der Straßenverkehrsbehörde sollte bereits bei der Planung bzw. Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt werden, dass die Bundesstraße für die Ausführung der Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen werden soll. Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten bei der Verkehrsbehörde zu beantragen.

Wegen der Nähe des Plangebietes zum o.g. Knotenpunkt ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße 2 vor Beginn der Planung des Wohngebäudes mit Parkplatz und Tiefgarage die angedachte Erschließung mit dem Verkehrsamt des LRA Nordsachsen, der Polizei, der Stadt Bad Dübén und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Leipzig abzustimmen.

Sollte bei der Umsetzung der Baumaßnahme die beiden Flurstücke 37/3 und 127/1 zu einem Baugrundstück vereinigt werden, kann eine der Zufahrten von der Bundesstraße entfallen.

10. Technische Erschließung

L ö s c h w a s s e r:

Nach Arbeitsblatt W 405 ist von einem Mindestlöschwasserbedarf von 96 m³/h, bereitgestellt über mind. Zwei Stunden, auszugehen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Pflichtaufgaben der Gemeinden.

Am Hydrant in der Lutherstraße am Abzweig Schulstraße, in einer Entfernung von ca. 200 m, steht eine Löschwassermenge von 2332 l/min. bzw. 139,9 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist weiterhin zu beachten:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind.

Baumbestände im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrthöhe von 3,50 m gewährleistet wird.

An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

Elektroenergie:

Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes betrieben, welche aus Übersichtsgründen nicht in die Planzeichnung übernommen wurden.

Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Projektmanagement Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg (Herr Mildner T. 0341 120-7420) zu stellen.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden. Dazu muss ein offizieller Antrag vorliegen, nachdem werden die vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten ermittelt.

Die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den B-Plan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine max. Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell ist die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe anzupassen, dass Umverlegungen entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase zu führen. Abschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung an die MITNETZ Strom zu übergeben.

Erdgas:

Nach Stellungnahme der MITNETZ GAS befinden sich Anlagen im Planbereich, welche aus Übersichtsgründen nicht in die Planzeichnung übernommen wurden.

Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger möchte sich zur gegebenen Zeit mit der Mitnetz-Gas (unter der Service Nr. 0341 120 76 99 oder Netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de) in Verbindung setzen.

Sollten aus objektiven Gründen die geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, muss eine Abstimmung zu den notwendigen Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Werden Veränderungen am Leitungsnetz notwendig, trägt der Verursacher die dafür anfallenden Kosten, falls nichts anderes vertraglich geregelt ist.

Telekommunikation:

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dazu ist ein gesonderter Antrag über die kostenlose Rufnummer 080 03 30 19 03 oder per e-mail an FMB.BHH.Auftrag@telekom.de notwendig.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mind. 6 Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Sonstige Medienträger:

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der

- Ontras Gastransport GmbH
- Ferngas Netzgesellschaft mbH
- VNG Gasspeicher GmbH
- Erdgasspeicher Peissen GmbH
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft

110 kV-Anlagen:

Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, keine Anlagen der envia TEL GmbH und keine Anlagen der THERM in Bestand und Planung.

Eine Änderung der technischen Erschließung erfolgt nicht. Die Hinweise aus dem rechtswirksamen Plan gelten weiter.

11. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.460 m², welches komplett als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen wurde.

12. Hinweise

12.1 Denkmalschutz

Nach Hinweisen der unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen sämtliche Vorhaben (Erschließungs- und Bauarbeiten, Tiefbaumaßnahmen, Einzelbauvorhaben etc.) im gesamten Plangebiet der Genehmigungspflicht entsprechend §§ 12 und 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Das Plangebiet und damit auch die beabsichtigte Bebauung im Norden betrifft die Umgebung von Kulturdenkmalen im Sinne von § 2 SächsDSchG. Bei den Kulturdenkmalen handelt es sich um die Sachgesamtheit Burg und Burgberg Dübén mit mehreren Einzeldenkmalen, Burggarten als Gartendenkmal (Neuhofstraße 3); Alte Schmiede ((Neuhofstraße 19); Nikolaikirche (Kirchplatz 3).

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns sowie der spätmittelalterlichen befestigten Anlage. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 14 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von

Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen vom 03.03.1993 (SächsDSchG) ist für sämtliche Tiefbaumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen. Diese Hinweise sind unter Punkt 3 in die Planzeichnung vermerkt.

Das Objekt Neuhofstraße 4 (Naturparkhaus, Neuhofstraße 3a) ist nicht mehr in der aktuellen Denkmalliste geführt. Aus diesem Grund wurde die Kennzeichnung als Denkmal aus der Planzeichnung entfernt.

12.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassung Bad Düben.

Gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 der geltenden Schutzgebietsverordnung vom 23.04.2009, in Kraft getreten am 09.05.2009, ist die Neuausweisung von Baugebieten grundsätzlich verboten. Ein Verbot wäre nur dann nicht gegeben, wenn die Grundwasserneubildungsfläche durch den Eingriff nicht wesentlich vermindert wird und eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht zu besorgen ist.

Die ausgewiesene Grünfläche auf den beiden städtischen Grundstücken der Gemarkung Bad Düben Flur 12, Flurstücke 126/1 und 127/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 950 m² soll vollständig in eine Baufläche (MU) umgewandelt werden. Somit ist von einer, die beiden Flurstücken betreffenden, wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildungsfläche auszugehen.

Der dazu notwendige Antrag auf Befreiung von dem Verbot zur Neuausweisung von Baugebieten in Trinkwasserschutzgebieten wurde beim Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde von der Stadt Bad Düben beantragt. Der Bescheid wird Anlage zur Begründung und ist bei der Bebauung im MU 3 zu beachten. Exakt handelt es sich um 950 m² Grünfläche, welche durch diese B-Planänderung in Baufläche umgewandelt werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,65 können 618 m² überbaut werden und stehen dem Trinkwasserschutzgebiet als Grundwasserneubildungsfläche nicht mehr zur Verfügung. Um einen entsprechenden Ausgleich dafür zu erhalten, sollten Flächen an anderer Stelle entsiegelt oder durch andere Maßnahmen das Grundwasser angereichert werden. Konkret für dieses Gebiet soll das Regenwasser von den Dachflächen des Gymnasiums/Oberschule in der Durchwehnaer Straße 61 im Zuge der derzeit laufenden Umbaumaßnahmen komplett auf dem Grundstück versickert werden. Bisher wurde dieses über ein Regenwassernetz in den Schleifbach abgeleitet. Konkret soll das Regenwasser von 2.500 m² Dachfläche auf dem Grundstück versickert werden. Damit sind die 618 m² neuen Baufläche dieses B-Planes mehr als kompensiert.

Die Regenwasserversickerung ist dabei gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Baugrund an der Durchwehnaer Straße 61 ist mit dem Geotechnischen Bericht zur Versickerung und einem Versickerungsversuch vom Büro für Geotechnik Neundorf aus Eilenburg untersucht worden und damit wurde die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

In Zuge des Antragsverfahrens zur Befreiung von dem Verbot zur Neuausweisung von Baugebieten in Trinkwasserschutzgebieten wird bestätigt, dass durch das geplante Baugebiet die grundwasserschützenden Deckschichten des genutzten Hauptgrundwasserleiters der Wasserfassungen des Wasserwerkes Bad Düben nicht gemindert werden.

Eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch das Plangebiet ist somit nicht zu besorgen.

12.3 Altlasten

Auf den Flurstücken 36/3, 36/4 und 36/5 befand sich die ehemalige Tankstelle Walter Görlich. Bei Untersuchungen im Jahr 1994 konnten keine Gefährdungen für Boden, Luft oder Grundwasser abgeleitet werden. Nach Kenntnisstand wurde die Tankstelle im Jahr 2007 vollständig zurückgebaut, kleinräumige MKW-Kontaminationen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei eventuell durchzuführenden Tiefbauarbeiten auf den betreffenden Flurstücken ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und anfallender kontaminierter Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung unter Punkt 4 aufgenommen.

12.4 Natürliche Radioaktivität

Für das Plangebiet liegen nach Auskunft des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach bisherigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologische Hinterlassenschaften vor. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft von wahrscheinlich kaum bis erhöht erwartet werden. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§121 – 132 StrlSchG und §§ 153 – 158 StrlSchVO).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Radonschutzmaßnahmen in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 0371/46 124-221 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 – Hinweise - als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

12.5 Baugrund

Der nördliche Teil war bis 2006 bebaut. Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass der oberflächennahe Baugrund infolge seiner Vornutzung anthropogen überprägt und verändert worden ist. Inhomogene Auffüllungen, Bodenablagerungen, Befestigungen, Fundamentrelikte, Bauschutt, Abbruchmaterialien u.Ä. prägen erfahrungsgemäß derartige Areale. Daher ist der Baugrund als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d.h. mit speziellen Gründungserfordernissen, zu klassifizieren.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die geplanten Bauvorhaben zu erlangen, werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

Im Geltungsbereich und Umgebung liegen Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de (Link Geologie => Karten und GIS Daten => interaktive Karte Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/7657.htm> eingesehen werden können.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Gutachten) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse gemäß Gesetz verwiesen. Hinweis: Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht, dies kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

12.6 Geothermische Anlagen

Anlagen für Geothermie sind im Plangebiet möglich, aber aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nur bis in eine Tiefe von ca. 10 m möglich. Diese sind in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Geothermiefundenbohrungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Hier sind Beeinträchtigungen der Trinkwasservorkommen bei dem möglichen Durchstoßen der Deckschichten zu befürchten, was eine Begrenzung der Tiefe von solchen Bohrungen erforderlich macht.

13. Anlagen


Anlage 1:

Schalltechnisches Gutachten der ECO AKUSTIK GmbH Leipzig vom 08.08.2019, Berichtsnummer ECO 19 0 20 016

Anlage 2:

Bescheid zur Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des Landkreises Nordsachsen zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassungen für das Wasserwerk Bad Dübén vom 23.04.2019

Pehritzsch, 22.11.2019

erarbeitet: 
Frau Sawatzki
IBS GmbH
Mühlweg 12
04838 Jesewitz