

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Grimma
Markt 16/17
04668 Grimma**



Projekt:

**vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 9
„Nerchauer Straße - ehemaliger Unterer
Bahnhof“**

**Begründung Teil 1:
Begründung zur Satzung**

Erstellt:

März 2012

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. Martin Seltmann

Projekt-Nr.

09-048

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Aufgabenstellung	3
2	städtebauliches Erfordernis	3
3	städtebauliches Konzept	3
4	Bearbeitungsverfahren	4
	4.1 Plangrundlagen	4
	4.2 Planungsverfahren	4
5	Lage, Abgrenzung	6
6	Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen	7
	6.1 Bestandsaufnahme/Analyse.....	7
	6.2 übergeordnete Planungen.....	7
	6.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	9
	6.4 schutzwürdige Gebiete/Biotop nach Naturschutzrecht.....	10
	6.5 Überschwemmungsgebiet.....	10
	6.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
	6.7 Altlasten.....	12
	6.8 Kampfmittel.....	12
7	geplante bauliche Nutzung	13
	7.1 bedingte Festsetzung der baulichen Nutzung	13
	7.2 Art der baulichen Nutzung	13
	7.3 Maß der baulichen Nutzung	14
	7.3.1 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse	14
	7.3.2 Grundflächenzahl	15
	7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
8	Erschließung	15
	8.1 Verkehrserschließung.....	15
	8.2 Parkplätze.....	16
	8.3 Trink- und Löschwasser	17
	8.4 Abwasser.....	18
	8.5 Energie	18
	8.6 Telekommunikation	18
	8.7 Abfallentsorgung.....	18
	8.8 Gasversorgung.....	18
9	Naturschutz und Landschaftspflege	18
10	Grünfläche	19
11	Hochwasserschutz	19
12	Immissionsschutz	20
13	Flächenbilanz	20
14	Hinweise	21
15	Quellen	25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 2: Zusammenfassendeerklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Grimma beabsichtigt die Neuordnung und Entwicklung eines vormaligen Industrie- und Gewerbestandorts am ehemaligen Unteren Bahnhof in Grimma, welches teilweise innerhalb des nach § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ liegt und einen hohen Anteil von nach § 2 SächsDSchG geschützten Kulturdenkmälern aufweist.

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 1840/1, 1845 (teilweise), 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1862, 1871/5, 1871/8, 1871/9, 1871/12 und 1871/19 der Gemarkung Grimma.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt.

2 städtebauliches Erfordernis

Bedingt durch die Lage in der Aue der Mulde bei Grimma weist der westliche Teil des Plangebiets eine Überschwemmungsgefährdung auf, was in der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ nach § 100 Abs. 3 SächsWG Niederschlag findet.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebiets mehrere Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 SächsDSchG.

Das durch Konversionsflächen gekennzeichnete Gebiet weist zudem mehrere Altlasten auf, von denen eine Gesundheitsgefährdung ausgehen kann.

Das geplante Gebiet wird im Nordwesten vom SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ sowie SPA „Vereinigte Mulde“ berührt und liegt innerhalb des übergeleiteten LSG „Thümmnitzwald-Muldetal“.

Um der von der Naturgewalt ausgehenden Gefährdung der baulichen und sonstigen Nutzungen zu entgehen, ist ein Freimachen des Überschwemmungsgebiets erforderlich, was jedoch nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie privatwirtschaftlicher Belange erfolgen kann.

Insofern sollen Lösungen gefunden werden, die die Belange des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes sowie der Privatwirtschaft berücksichtigen und, unter Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes der Stadt Grimma, in Einklang bringen.

3 städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend seiner reliefbedingten Teilung in einen nutzungsarmen, niederliegenden Teil und einen die Nutzungen bündelnden, höher liegenden Teil gegliedert werden. Die Abgrenzung der beiden Teilgebiete kann entlang der Grenze des nach § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ erfolgen.

Insofern steht für den westlichen Bereich die Entwicklung im Sinne des Naturschutzes unter Berücksichtigung des § 100 Abs. 2 SächsWG im Vordergrund. Wonach insbesondere Nutzungen aus dem Gebiet heraus gelenkt werden sollen.

Durch die Lage des beplanten Gebiets an der Radwanderoute „Muldental-Bahnradweg“ in der Muldenaue, dem über diesen Weg erschlossenen, ca. 300 m südlich liegenden Stadtwald sowie der relativen Nähe zum Stadtzentrum Grimma bietet sich ein günstiges touristisches Entwicklungspotenzial, was im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen werden soll.

Zur Bündelung und Etablierung einer nachhaltigen Nutzung sollen die im Osten, überwiegend Brach liegenden Konversionsflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden, der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen bzw. für die touristische Entwicklung der Stadt Grimma zur Verfügung stehen. Letzteres wird durch die Lage des Gebiets innerhalb des reizvollen Muldentals mit der Anbindung an die Radwanderoute „Muldental-Bahnradweg“, der Nähe zum Ortszentrum der Stadt Grimma und der vorteilhaften Verkehrsanbindung begünstigt.

Die genannten Entwicklungsziele sollen unter der Prämisse des Erhalts und der Integration der vorhandenen Kulturdenkmäler sowie unter Berücksichtigung der Belange des bestehenden SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, SPA „Vereinigte Mulde“ und LSG „Thümmlitzwald-Muldetal“ Eingang in die Planung finden.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebiets mit dem Ziel der Nachnutzung bzw. der Renaturierung von Konversionsflächen unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes und der Belange der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Ausnutzung der Lagegunst des Gebiets im Sinne der Tourismusförderung der Stadt Grimma
- Durchführung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur dauerhaften Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft ohne rechtliche Verpflichtung (Ökokonto)
- Einbindung in die übergeordneten Ziele der Raum- und Regionalplanung

4 Bearbeitungsverfahren

4.1 Plangrundlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der Katasterauszug der Gemarkung Grimma mit Stand vom Juni 2009, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Grimma. Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

4.2 Planungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans „Nerchauer Straße - ehemaliger Unterer Bahnhof“ beschlossen.

Tab. 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Vorentwurfs durch den Stadtrat	
4. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
5. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB
6. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
10. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
12. Einreichung zur Genehmigung durch Landratsamt Landkreis Leipzig	§ 10 Abs. 2 BauGB
13. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

5 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet gehört zur Stadt Grimma, Landkreis Leipzig, Direktionsbezirk Leipzig. Es liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Grimma, ca. 80 m östlich des Flusslaufes der Mulde, zwischen der Staatsstraße 11 (Nerchauer Straße) und dem Dornaer Weg.

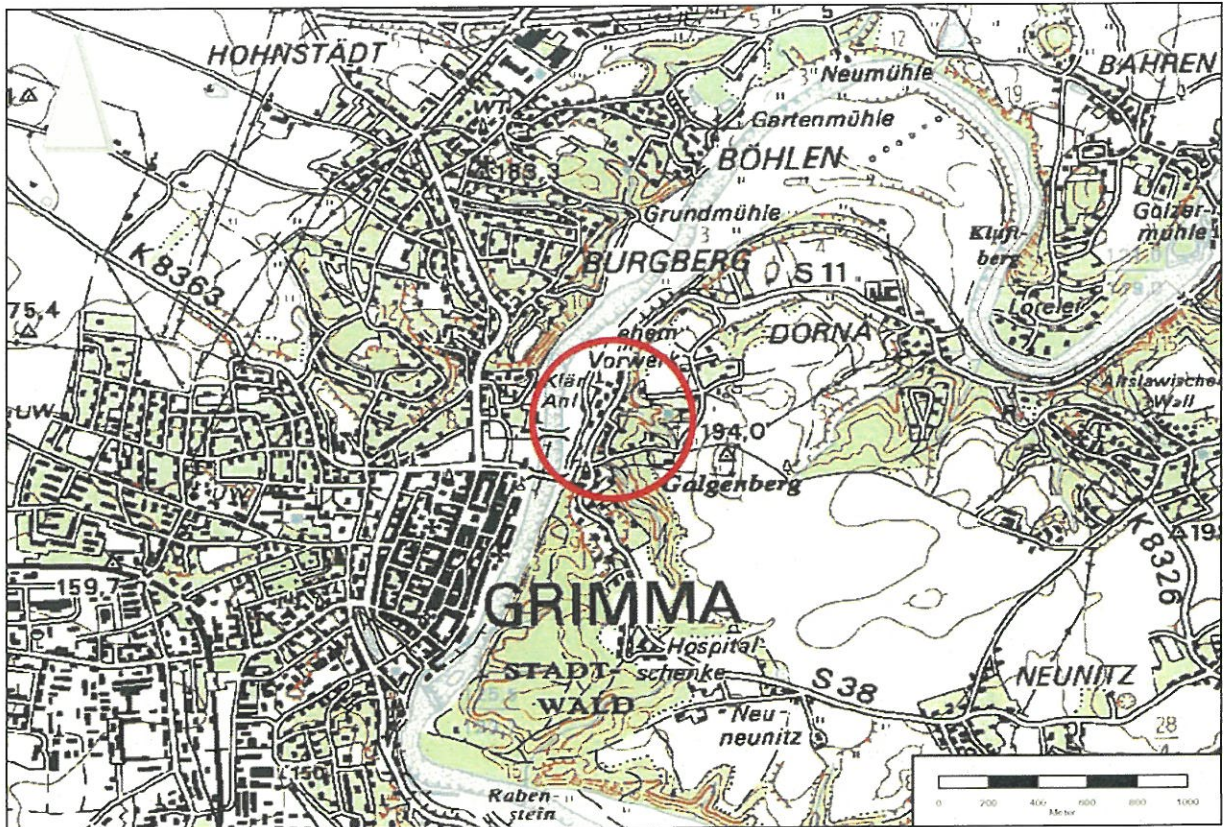


Abb. 1: Lage Plangebiet (RAPIS, 2010)

Das Vorhabensgebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 1840/1 (Dornaer Weg, teilweise), 1845 (teilweise), 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1862, 1871/5, 1871/8, 1871/9 (teilweise), 1871/12 und 1871/19 der Gemarkung Grimma.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgendermaßen begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze des Flurstücks 1843 sowie die Linie vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 1843, die Senkrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 1871/19 trifft,
- östlich durch die westliche Grenze des Flurstücks 1956/1 (Nerchauer Straße),
- südlich durch die nordöstliche, nordwestliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1871/21 sowie einen Teil der nördlichen Grenze des Flurstücks 1863/4,
- westlich durch die westliche Grenze des Flurstücks 1840/1 (Dornaer Weg)

Folgende Nutzungen/Biototypen schließen an das Gebiet an:

- nördlich Grünland und Gehölzstrukturen,
- östlich Wohnbebauung entlang der Nerchauer Straße,
- südlich die neue Muldenbrücke woran sich weiter südlich der Stadtwald anschließt,
- westlich Grünland und auf Flurstück 1860 ein Mehrfamilienwohnhaus

6 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

6.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Das Gebiet ist durch einen terrassenförmigen Reliefanstieg von West nach Ost gekennzeichnet. Der westliche, untere Teil des Plangebiets (ca. 127 m bis 132 m über NHN) liegt innerhalb der Muldenaue und damit innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ nach § 100 Abs. 3 SächsWG. Der östliche Teil des Plangebiets liegt mit ca. 134 m bis 140 m über NHN deutlich höher. Östlich der Nerchauer Straße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) steigt das Gelände weiter an.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage ist eine deutliche Zweiteilung der beplanten Fläche auszumachen, die durch die Grenze des Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ nach § 100 Abs. 3 SächsWG (UEG) konkretisiert wird. Demnach ergeben sich ein westliches, unteres Gebiet (innerhalb des UEG) und ein östliches, oberes Gebiet (außerhalb des UEG).

Das Gesamtgebiet umfasst u.a. die Flächen des ehemaligen Unteren Bahnhofs und der ehemaligen Gewerbefläche Molkerei (Ostteil) sowie die Flächen der ehemaligen Spitzenfabrik der Familie Weising und der ehemaligen Gewerbefläche Sero (Westteil).

Diese Flächen werden z.T. im sächsischen Altlastenkataster als Altlast geführt (vgl. Kapitel 6.7) und sind z.T. mit Gebäuden bestanden, die gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmäler benannt sind (vgl. Kapitel 6.6).

Für das westliche Gebiet ist festzuhalten, dass der nördliche Teil durch Grünlandnutzung, Gehölzstrukturen bzw. Ruderalfluren gekennzeichnet ist. Eine gewerbliche Nutzung ist auf Teilflächen im Zentrum des unteren Gebiets festzustellen. Demnach dienen die in erheblichem Maß versiegelten Flächen und die Gebäude der Flurstücke 1861/1, 1861/2 und 1845 (ehemalige Spitzenfabrik) teilweise der Lagerhaltung. Teile der o.g. Flächen weisen jedoch den Charakter einer Konversionsfläche auf.

Die Fläche des Flurstücks 1861/3 unterliegt der Nutzung als Parkfläche für Kraftfahrzeuge, die u.a. einem angrenzenden Mehrfamilienhaus außerhalb des Plangebiets zuzuordnen sind.

Im östlichen Plangebiet unterliegen nur die Flurstücke 1871/12 und 1871/19 (Südteil) einer überwiegend gewerblichen Nutzung. Hingegen sind die baulichen Anlagen der Flurstücke 1871/5 (Packschuppen des ehemaligen Unteren Bahnhofs, Getreidesilo), 1871/9 (ehemalige Molkerei) und 1871/19 (Nordteil) in erheblichen Teilen von Leerstand und Verfall betroffen bzw. bedroht.

6.2 übergeordnete Planungen

Die Stadt Grimma gehört zur Planungsregion Westsachsen, im Südosten des Landkreises Leipzig und ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen.

Entsprechend dem LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003) und dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) liegt das Plangebiet innerhalb einer Kernfläche für die Ausweisung eines ökologischen Verbundsystems. Gemäß Ziel 4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003) dient die Gebietskulisse der Biotopverbundflächen

als Suchraum, um Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft für den Austausch zwischen bedeutsamen Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften auszuwählen.

Der Nordwesten des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebietes Natur und Landschaft (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008; Karte 14 – Raumnutzung), was mit den Grenzen des SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ und des SPA „Vereinigte Mulde“ einhergeht.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem dadurch Rechnung, dass er u.a. diese Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausweist und somit für ein dauerhaftes Freihalten von baulichen Anlagen sorgt.

Das Plangebiet ist im REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 überwiegend als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen (vgl. Karte 14 Raumnutzung). Sie umfassen

- im Westteil des Plangebiets besiedelte Flächen, die bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ100), überschwemmt werden und
- im Ostteil des Plangebiets Flächen außerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete, die bei Extremhochwasser (HQextrem) oder Versagen von Schutzrichtungen überschwemmt werden können (besiedelte und unbesiedelte Gebiete).

Gemäß G 4.3.4.3 sind deshalb bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz wird durch die Entwicklung des Westteils im Sinne des Natur- und Hochwasserschutzes und eine Konzentration von baulichen Nutzungen im Ostteil Rechnung getragen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008, G 4.3.4.4).

Weiterhin liegt die beplante Fläche lt. REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) innerhalb des „Grimmaer Hügelgebietes“ (Karte 16 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen). Gemäß Ziel 4.1.7 REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) sollen diese „Landschaftsprägenden Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen“ in ihrer charakteristischen Ausprägung erhalten werden.

Die charakteristischen Ausprägungen des „Grimmaer Hügelgebietes“ werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da die Neuanlage wesensfremder Elemente durch den Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

Das beplante Gebiet liegt gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) innerhalb des bereits als Ferienerholungsgebiet etablierten „Muldental Grimma“. In „Gebieten mit bereits vorhandenem Tourismus“ sind unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei vorrangig ein qualitativer

und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen soll (Grundsatz 8.1.2).

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets, Wohnmobil gemäß § 11 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan und das damit in Verbindung stehende Entwicklungspotenzial tragen dem Rechnung.

Gemäß Ziel 4.4.1 (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008) sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Durch die Nutzungslenkung auf z.T. brachliegende Gewerbeareale und die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme in Form der Ausweisung von Grünflächen i.V.m. der Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wirkt der vorliegende Bebauungsplan auf dieses Ziel hin.

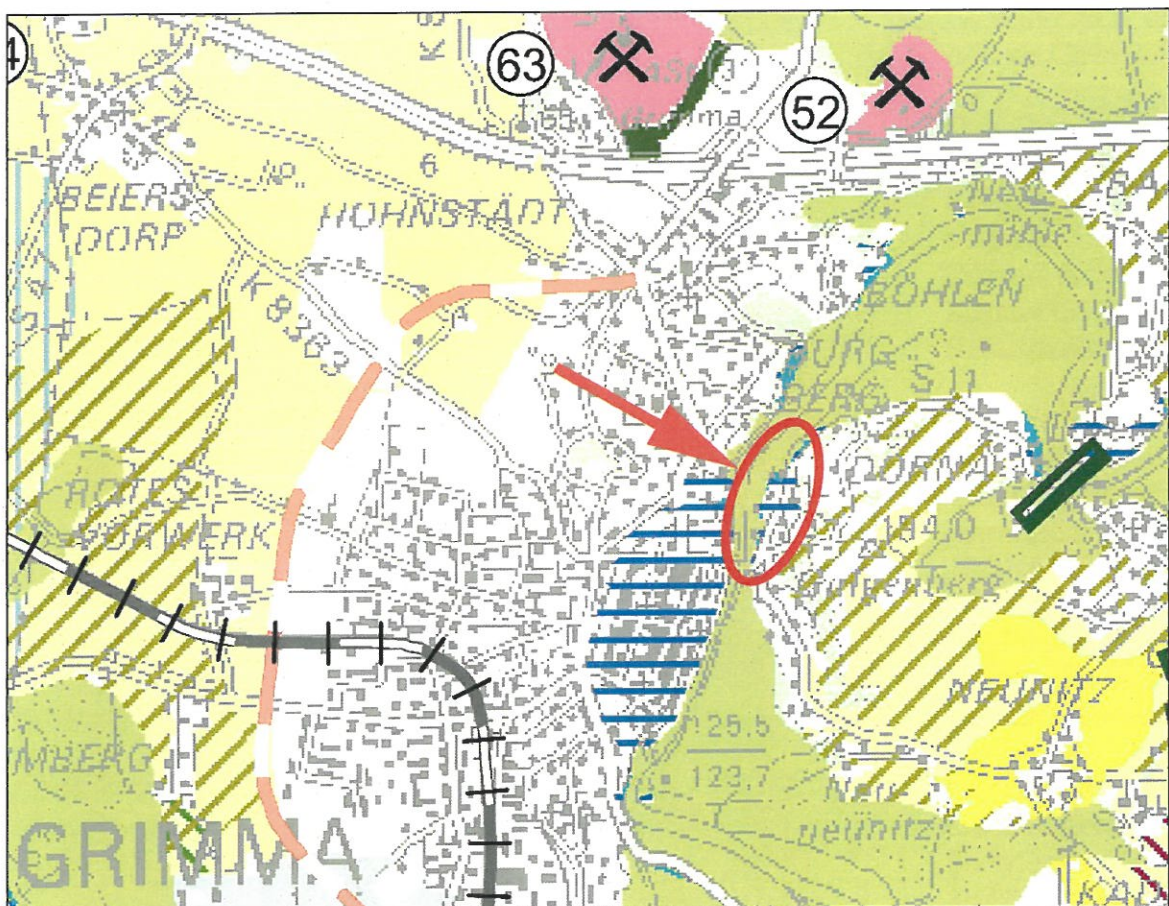


Abb. 2: Auszug Raumnutzungskarte (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2008)

6.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Für die Stadt Grimma liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Für den Umweltbericht wird der ENTWURF DES LANDSCHAFTSPLANS GRIMMA (1999) herangezogen.

6.4 schutzwürdige Gebiete/Biotope nach Naturschutzrecht

Der nordwestliche Teil des beplanten Gebiets liegt innerhalb folgender Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

- SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“
- SPA „Vereinigte Mulde“

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des übergeleiteten LSG „Thümmnitzwald-Muldetal“. Gemäß § 64 Abs. 8 SächsNatSchG sind Gebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 30 und 34 des BauGB) nicht Bestandteil übergeleiteter Landschaftsschutzgebiete. Insofern sind die Flächen des Plangebiets mit bestehenden baulichen Nutzungen nicht Bestandteil des LSG „Thümmnitzwald-Muldetal“.

Durch die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme in Form der Ausweisung von Grünflächen i.V.m. der Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird den Zielen der o.g. Schutzgebiete Rechnung getragen.

6.5 Überschwemmungsgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets ist gemäß Schreiben des Landratsamts Leipzig vom 05.08.2009 als Überschwemmungsgebiet der „Vereinigten Mulde“ nach § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzt.

Gemäß § 100 Abs. 2 SächsWG sind in Überschwemmungsgebieten folgende Handlungen untersagt:

- die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem BauGB,
- Aufhöhungen und Abgrabungen,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen oder Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden; dies gilt nicht für Stoffe, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden dürfen,
- die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern können,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese nicht der Uferbefestigung oder dem vorsorgenden Hochwasserschutz dienen und
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Insofern steht für den westlichen Bereich die Berücksichtigung des § 100 Abs. 2 SächsWG im Vordergrund, was sich durch die Ausweisung von Grünflächen i.V.m. der Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan niederschlägt.

Abweichend davon wird innerhalb des o.g. UEG einzig auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 1845 (ehemalige Spitzenfabrik) ein Mischgebiet (MI 2) nach § 6 BauNVO ausgewiesen, was dem öffentlichen Interesse der Erhaltung des

Kulturdenkmals „ehemalige Spitzenfabrik der Familie Weising“ geschuldet ist. Um das Kulturdenkmal nachhaltig sicherzustellen, ist das o.g. Mischgebiet an die Bedingung des Erhalts der Eigenschaft der „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Dornaer Weg 4, Flst.1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG geknüpft. Als Folgenutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, was den unmittelbaren Nachrang des UEG sicherstellt.

6.6 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Gemäß Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Leipzig vom 21.10.2009 werden innerhalb des Plangebiets folgende Kulturdenkmäler benannt:

- Kulturdenkmal 1: Unterer Bahnhof mit Vorplatz aus Natursteinpflaster als Sachgesamtheit (Flst. 1871/19)
- Kulturdenkmal 2: Packschuppen der ehemaligen unteren Bahn (Flst. 1871/5)
- Kulturdenkmal 3: Getreidesilo Nerchauer Straße 2 (Flst. 1871/5)
- Kulturdenkmal 4: Spitzenfabrik der Familie Weising Dornaer Weg 4 (Flst. 1845) mit den Einzeldenkmalen Produktionsgebäude, Pfortnerhaus und Kontorgebäude. Das Heizhaus, der Schornstein und die Werkstatt bilden eine Sachgesamtheit.

Die Darstellung der Einzeldenkmale ist der Planzeichnung zu entnehmen. Da eine lagegenaue Abgrenzung der jeweiligen Sachgesamtheit seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht vorgenommen wurde, wurde deren Darstellung nicht in den Bebauungsplan übernommen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmäler besteht öffentliches Interesse, da die Gesamtheit der Kulturdenkmäler den letzten geschlossen vorhandenen Industriestandort darstellt. Um diesem öffentlichen Interesse Rechnung zu tragen, wurden die Kulturdenkmäler Unterer Bahnhof (D 1), Packschuppen (D 2) und ehemalige Spitzenfabrik (D 4) in die Planung integriert (MI 1 und MI 2).

Um das Kulturdenkmal „Spitzenfabrik der Familie Weising,, nachhaltig sicherzustellen, ist das o.g. Mischgebiet an die Bedingung des Erhalts der Eigenschaft der „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Dornaer Weg 4, Flst.1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG geknüpft. Als Folgenutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, was den unmittelbaren Nachrang des UEG sicherstellt.

Da die baulichen Anlagen auf Flurstück 1871/5 (insbesondere Kulturdenkmal 3, Getreidesilo Nerchauer Straße 2) von Leerstand und Verfall betroffen sind, soll dieser städtebauliche Missstand durch die Möglichkeit des Abrisses des o.g. Gebäudes aufgehoben werden und somit die notwendige Entwicklungsmöglichkeit für diesen Bereich geschaffen werden.

Die Erhaltung des Gebäudes (Kulturdenkmal 3) wird seitens des Landesamts für Archäologie aufgrund seines schlechten baulichen Zustands als nicht zumutbar

beurteilt, so dass eine Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt wird. Hierzu wäre ein entsprechender Antrag beim Landratsamt einzureichen.

Gemäß § 20 SächsDSchG sind Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

6.7 Altlasten

Gemäß Schreiben des Umweltamts des LK Leipzig vom 21.08.2009 werden im sächsischen Altlastenkataster folgende vier Flächen mit Altlasten benannt:

- AL 1: ehemaliger Unterer Bahnhof (Flst. 1871/19)
- AL 2: ehemaliges Fabrikgelände Plauener Spitze (Flst. 1845)
- AL 3: ehemalige Gewerbefläche Molkerei (Flst. 1871/9)
- AL 4: ehemalige Gewerbefläche Sero (Flst. 1861/1, 2)

Die Darstellung der Altlasten wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Alle Abbruch- und Rückbaumaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes sind durch dazu befähigte Gutachter baubegleitend zu untersuchen und zu dokumentieren.

Die entsprechenden Dokumentationen sind dem Landratsamt Landkreis Leipzig als Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Flächen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Anhang 2, für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Park- und Freizeitanlagen in Abhängigkeit zu den Schadstoffbelastungen in der Muldenaue unterschreiten.

Vor den Abbruchmaßnahmen sind entsprechende Abbruch- und Entsorgungskonzepte zu erstellen und den Abbruchanzeigen beizufügen.

6.8 Kampfmittel

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund nicht für erforderlich gehalten.

Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 03501/8501-450) oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 bedingte Festsetzung der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Mischgebiet MI 2 nur unter dem Umstand zulässig, dass die Eigenschaft der "Spitzenfabrik der Familie Weising" (Dornaer Weg 4, Flst.1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG erhalten bleibt.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Eigenschaft der „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Dornaer Weg 4, Flst.1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG bei Nutzung des Mischgebiets MI 2 erhalten bleibt.

Als Folgenutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Da speziell an der Erhaltung des Kulturdenkmals „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Flst. 1845) öffentliches Interesse besteht, räumt die Festsetzung dieser Bedingung den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber den Belangen des Hochwasserschutzes ein. Durch die Festsetzung der Folgenutzung wird jedoch sichergestellt, dass bei Verlust der Eigenschaft als Kulturdenkmal, den Belangen des Hochwasserschutzes mittelbares Vorrecht gewährt wird.

Die bedingte Nutzung ist im Planteil A 1 dargestellt. Die Folgenutzung ist im Planteil A 2 dargestellt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Es sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden gewerblichen Nutzungsformen im gesamten Gebiet und bündelt diese auf den festgesetzten Flächen, wodurch speziell im zentralen, westlichen Plangebiet Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets der „Vereinigten Mulde“ sowie im nordöstlichen Plangebiet Flächen, die an das SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ und das SPA „Vereinigte Mulde“ grenzen, von Nutzungen freigehalten werden.

Zudem ermöglicht diese Festsetzung im räumlich begrenzten Rahmen die Etablierung von Wohnnutzung sowie die Nutzung für touristische Zwecke, was durch die Lage des Gebiets innerhalb des reizvollen Muldentals und der günstigen Verkehrsanbindung begünstigt wird.

Um die für die Bündelung der gewerblichen Nutzung und die für die Wohnnutzung notwendige, nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche des Plange-

biets in ausreichendem Umfang vorhalten zu können und den Charakter als Mischgebiet mit der Möglichkeit ein touristischen Entwicklung zu unterstreichen, sind Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese durch ihre Raumintensität eine Konkurrenz zum Ziel der Planung darstellen.

Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, um den entstehenden erhöhten Durchgangsverkehr sowie Schall- und Geruchsbelästigung bei Betrieb der Tankstelle zu vermeiden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen, da im Stadtgebiet bereits hinreichend Flächen für Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist ein sonstiges Sondergebiet Wohnmobil nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Ausweisung ist, diese Fläche für die touristische Entwicklung der Stadt Grimma zur Verfügung zu stellen. In Ermangelung von Stellplätzen für Wohnmobile und Caravans in der Stadt Grimma, soll die Festsetzung die Möglichkeit deren Ansiedlung ermöglichen, was durch die Lage des Gebiets innerhalb des reizvollen Muldetals mit der Anbindung an die Radwanderoute „Muldetal-Bahnradweg“, der Nähe zum Zentrum der Stadt Grimma und der vorteilhaften Verkehrsanbindung begünstigt wird.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden im Plangebiet.

Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10 m im MI 1 und SO Wohnmobil bzw. 15 m im MI 2 sowie die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse im MI 1 und SO Wohnmobil bzw. vier Vollgeschosse im MI 2 wird sichergestellt, dass keine Gebäude errichtet werden, die höher sind als die bestehenden Baudenkmäler, und nur Gebäude errichtet werden, die eine vergleichbare Geschossigkeit aufweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass die charakteristischen, bestehenden denkmalgeschützten Gebäude nicht in den Hintergrund treten.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des Dachs und der Außenwand. Dieser wurde gewählt, um bei einer Vielzahl an zulässigen Dachformen im Gebiet eine vergleichbare Höhenfestsetzung zu gewährleisten.

Da das Plangebiet eine große Reliefvarianz aufweist, ist als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt, was gemäß KUSCHNERUS (2001, Rd. 609) eine praktikable Lösung ist.

7.3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet mit 0,6 und im SO Wohnmobil mit 0,5 festgesetzt, dadurch wird sichergestellt, dass gebietstypische Nutzungen u.a. gewerblicher Natur und Wohnnutzung genügend Raum insbesondere für bauliche Anlagen zur Verfügung steht.

Durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zudem ein Anreiz geschaffen potenziell notwendige Stell- und Erschließungsflächen versiegelungsfrei auszuführen.

Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb der Mischgebiete bzw. des sonstigen Sondergebiets, Wohnmobil.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist im gesamten Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, was die bestehende Bauweise aufgreift und festigt.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen im Regelfall im Abstand von 3,0 m von der Grenze der Mischgebiet bzw. des SO Wohnmobil.

Der Abstand dient vor allem dazu, die Gebäude im angemessenen Abstand von den angrenzenden Flächen anzuordnen.

Hiervon abweichend unterschreitet die westliche und östliche Baugrenze des Mischgebiets (MI 1) diesen Abstand, was den bestehenden Gebäuden geschuldet ist, die auch zukünftig Bestandteil des MI 1 bleiben sollen. Die Abstandsflächen fallen im westlichen Bereich auf öffentliche Grünflächen und im östlichen Bereich auf öffentliche Verkehrsflächen. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsBO zulässig, wenn die Abstandsflächen deren Mitte nicht überschreitet. Insofern sind die jeweiligen Abstandsflächen gesichert.

Um die Bebauung so variabel wie möglich gestalten zu können, wurden die Baugrenzen weit gefasst.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des westlichen Gebiets erfolgt als Stichstraße über den Dornaer Weg dessen Zugang südlich des Plangebiets Höhe der Pöppelmann-Brücke liegt. Auf Flst. 1861/1 wird eine Fläche für eine Wendeschleife für 3-achsige Müllfahrzeuge (RASt 2006, Pkt. 6.1.2.2 Wendeanlagen, Bild 58) vorgesehen, wodurch die öffentliche Erschließung gesichert ist.

Nördlich der Wendeschleife bis zur Höhe des MI 2 ist eine Anliegerstraße festgesetzt. Dadurch wird ausschließlich den Anliegern des MI 2 die Zufahrt zu diesem Mischgebiet gewährleistet. Durch diese zwar beschränkte, jedoch hinreichende Zuwegung, kann die o.g. Wendeschleife auf eine Konversionsfläche gelenkt werden, wodurch der Eingriff in den Boden erheblich reduziert werden kann.

Daran schließt sich nördlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, die ausschließlich der Nutzung für Fußgänger und Radfahrer unterliegt, was darin begründet ist, dass der gesamte Dornaer Weg Bestandteil der Radwanderroute „Muldenal-Bahnradweg“ und dieser Bereich ausschließlich der vorgenannten Nutzergruppe zur Verfügung stehen soll.

Im östlichen Gebiet sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Erschließung und Parkflächen festgesetzt. Dadurch wird eine breite Varianz an verschiedenen Erschließungsvarianten ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung ist dadurch nachgewiesen, dass die o.g. Verkehrsflächen genügend Raum bietet, um abgehend von der Nerchauer Straße (Höhe des Flst. 1871/8) eine 8,0 m breite Stichstraße anzulegen. Um die Passierbarkeit sich begegnender LKW zu gewährleisten, kann für die Erschließungsstraße nach RAST 06 eine Fahrbahnbreite von 6,5 m gewählt werden. Weiterhin bietet die Stichstraße Raum für einen 1,5 m breiten Gehweg. Unter Zugrundelegung der Schleppkurvenschablone von Lastzügen, weist der mögliche Straßenverlauf einen Kurveninnenradius von 12,0 m.

Auf Flst. 1871/5 kann eine Fläche für eine Wendeschleife für Lastzüge (RASt 2006, Pkt. 6.1.2.2 Wendeanlagen, Bild 60) angelegt werden.

Dadurch ist die öffentliche Erschließung auch für größere Lastkraftwagen gesichert, die im Zuge der gewerblichen Nutzung das Gebiet erreichen müssen.

Im Zentrum des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich die fußläufige Erschließung zwischen dem westlichen, niederen und dem östlichen höher gelegen Plangebiet gesichert. Auf Höhe des MI 2 und des sonstigen Sondergebiets, im Bereich der Grenze des Überschwemmungsgebiets bietet die ausgewiesene o.g. Verkehrsfläche Raum, um eine behindertengerechte Rampe (Gefälle max. 6 %) auszubilden, um den gegebenen Höhenunterschied überwinden zu können. Durch die Breite dieser Verkehrsfläche von 4,0 m kann gemäß (RASt 2006, Pkt. 6.1.6.4 Anlagen für Fußgängerverkehr) zudem ein kombinierter Geh- und Radweg hergestellt werden. Die Einrichtung dieser Verbindung trägt maßgeblich zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnmobilplatzes bei, da somit eine direkte Anbindung an das Naherholungsgebiet der Muldenaue erzielt wird.

8.2 Parkplätze

Entlang der Nerchauer Straße sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Erschließung und Parkflächen festgesetzt. Neben der o.g. Sicherung der Verkehrserschließung bietet die Fläche Raum für öffentliche Parkplätze.

Unter Zugrundelegung der o.g. Erschließungsvariante „Stichstraße mit Wendehammer“ stünde eine Fläche von ca. 1.700 m² zur Verfügung, um ca. 70 bis 80 Parkplätze realisieren zu können.

Die Parkplätze dienen der Stadt Grimma als zusätzliche Abstellflächen für Pkw bei Großveranstaltungen sowie für die Erholungsnutzer der Muldenaue. Da somit nur eine begrenzte Nutzungsfrequenz zu erwarten ist, können die Flächen in wasser-durchlässiger Bauweise realisiert.

Durch die Nähe zur Nerchauer Straße ergeben sich kurze Anfahrtswege für die Nutzer. Zudem bieten sich günstige Bedingungen für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, um das Stadtzentrum Grimma erreichen zu können.

Um ein ungeordnetes Auffahren von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Erschließung und Parkfläche auf die Staatsstraße 11 zu unterbinden, setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 1871/5 und 1871/19 einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Beidseitig des geplanten Einmündungsbereiches auf die Staatsstraße 11 sind gemäß SBA Leipzig Sichtfelder zu beachten. Aufgrund der geplanten Lage im Innenkurvenbereich und der angeordneten zulässigen Geschwindigkeit vom 50 km/h im Zuge der Staatsstraße 11 wurden die Sichtfelder wie folgt bemessen (vgl. Abbildung „Nachweis Anfahrtsichtweite“):

- Tiefe ab Fahrbahnkante S 11: 10 m
- Länge parallel zur S 11, gemessen von der Achse der geplanten Stichstraße jeweils 70,0 m

Die Freihaltung der Sichtfelder erfolgt mittels Festsetzung der Maßnahme M1 (vgl. Kapitel „Naturschutz und Landschaftspflege“).

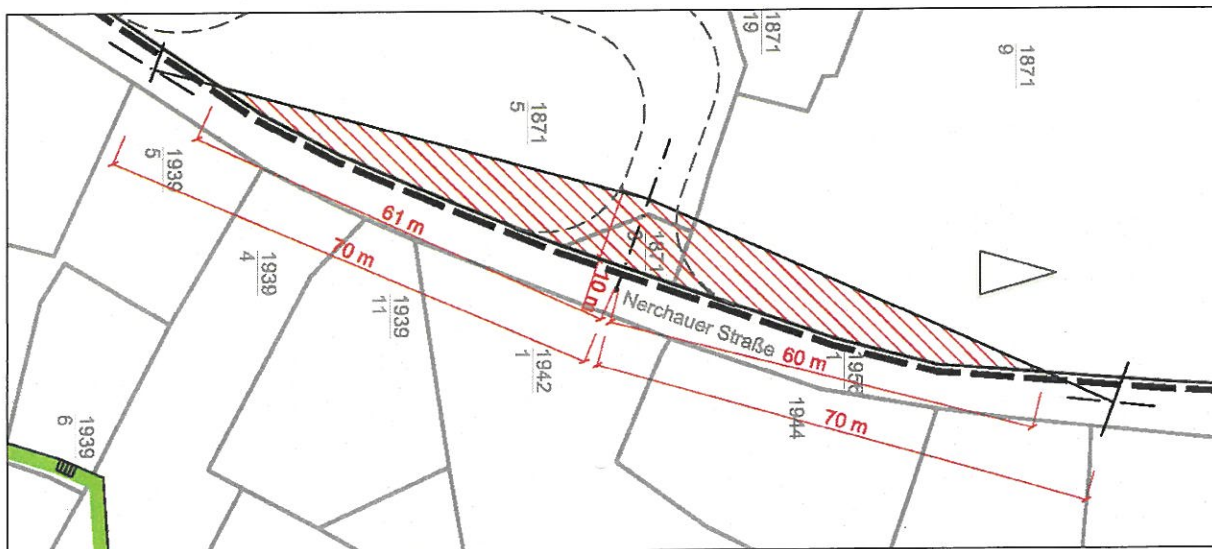


Abb. 3: Nachweis Sichtfelder

Im südwestlichen Teil des beplanten Gebiets ist auf Flurstück 1861/3 ein privater Parkplatz ausgewiesen, der Stellplätze für die Anwohner eines angrenzenden Mehrfamilienhauses bietet.

8.3 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgers.

Zuständiger Wasserversorger ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain.

8.4 Abwasser

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das Leitungsnetz des zuständigen Abwasserentsorgers.

Zuständiger Abwasserentsorger ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain.

8.5 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Envia.

8.6 Telekommunikation

Die Erschließung bzgl. der Telekommunikation erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom AG.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Landkreis Leipzig.

8.8 Gasversorgung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Gasniederdruckleitungen der Mitteldeutschen Gasversorgungs GmbH (MITGAS).

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Norden und Südwesten des Plangebiets sind große Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Südwesten (insbesondere Flst. 1861/2, ehemals Sero) und Nordosten (insbesondere Flst. 1871/9, ehemals Molkerei) sollen Gebäude abgerissen, großflächige Versiegelungen entsiegelt und Altablagerungen von denen Gefahren für die Umwelt ausgehen entfernt werden. Die innerhalb des Überschwemmungsgebiets „Vereinigte Mulde“ (§ 100 Abs. 3 SächsWG) frei werdenden Flächen sind als Extensivgrünland herzustellen, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Somit wird dem § 100 Abs. 2 SächsWG entsprochen, wonach die Errichtung von baulichen Anlagen und das Anlegen von zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen verhindert werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Durch die Festsetzung soll die naturnahe Entwicklung des innerhalb bzw. am Rand des SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, des SPA „Vereinigte Mulde sowie des übergeleiteten LSG „Thümmnitzwald-Muldetal“ liegenden Gebiets vorangetrieben werden.

Maßnahme M1

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fläche für sonstige Bepflanzungen M1 ist von Gehölzaufwuchs, der eine Wuchshöhe von 50 cm überschreitet, freizuhalten. Die Maßnahme dient der Gewährleistung des Freihaltens der Sichtfelder für den Auffahrtbereich zur Staatsstraße 11.

Maßnahme M2

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fläche für sonstige Bepflanzung M2 ist mit 25 Einzelbäumen zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient der Kompensation der Fällung von 8 Einzelbäumen im Plangebiet.

Baumreihe

Entlang der Staatsstraße 11, nördlich des SO Wohnmobil ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Maßnahme dient der Gestaltung des Straßenrands, der Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem Bereich und der Abschirmung der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem Straßenverkehr.

Der erwartete Kompensationsüberschuss soll zur Anrechnung für andere Vorhaben zur Verfügung stehen.

10 Grünfläche

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zur Förderung des naturnahen Charakters und im Sinne des § 100 Abs. 2 SächsWG von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Zudem bilden die Grünflächen einen positiven Bestandteil der Gestaltung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage bzw. im Bereiche der Muldenaue.

11 Hochwasserschutz

Die Fläche MI 2 ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet ausgewiesen, da sie innerhalb des nach § 100 Abs. 3 SächsWG ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets der „Vereinigten Mulde“ liegt.

Die bauliche Nutzung ist nur unter Beachtung besonderer Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zulässig. Bauliche Anlagen sind nur hochwasserverträglich unter Berücksichtigung der bautechnischen und genehmigungspraktischen Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom August 2008 zu errichten.

Für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in der Fläche MI 2 ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

12 Immissionsschutz

Laut schalltechnischer Untersuchung (TBL Dresden GbR, Februar 2011), zum Bebauungsplan Nr.9 „Nerchauer Straße - ehemaliger unterer Bahnhof“ in Grimma, werden die Orientierungswerte der TA Lärm an der östlichen Baugrenze des geplanten SO Wohnmobil nachts um 1,5 dB(A) überschritten. Um diese Überschreitung zu vermeiden wurde die östliche Baugrenze des geplanten SO Wohnmobil um 4 m Richtung Westen verschoben.

Desweiteren wird eine Überschreitung am Immissionsnachweisort MI 1 KiTa durch den geplanten öffentlichen Parkplatz an der Nerchauer Straße festgestellt. Der Orientierungswert der TA Lärm wird an dieser Stelle nachts um 0,5 dB(A) überschritten. Laut schalltechnische Untersuchung ist diese Überschreitung hinnehmbar, da die jetzige Nutzung der KiTa nur am Tage stattfindet und somit nachts keine Beeinträchtigung gegeben ist.

An allen anderen Immissionsnachweisorten werden die Schallimmissionen, laut schalltechnischer Untersuchung, unterschritten.

Um ein Überschreiten von Schallimmissionen zukünftig zu vermeiden sollten hinzukommende Betriebe im MI 1, dann im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach TA Lärm betrachtet werden.

Weiterhin sollte bei der Bebauung des MI 1 mit schutzwürdiger Nutzung, wie zum Beispiel mit Wohnbebauung, nördlich der Fa. Tümmler auf einen notwendigen Mindestabstand geachtet werden um die geltenden Richtwerte der TA Lärm einzuhalten.

13 Flächenbilanz

Tab. 1 – Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet (bedingte Nutzung)

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil an Gesamtgebiet [%]
Mischgebiet MI 1	6.154 m ²	14,3 %
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>ca. 3.692 m²</i>	<i>8,6 %</i>
Mischgebiet MI 2	3.514 m ²	8,2 %
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>ca. 2.108 m²</i>	<i>4,9 %</i>
SO Wohnmobil	2.907 m ²	6,7 %
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>ca. 1.454 m²</i>	<i>3,4 %</i>
öffentliche Grünfläche	22.986 m ²	53,2 %
Straßenverkehrsfläche	1.460 m ²	3,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.154 m ²	14,2 %
<i>davon private Parkfläche</i>	<i>507 m²</i>	<i>1,2 %</i>
<i>davon Fußgängerbereich</i>	<i>879 m²</i>	<i>2,0 %</i>
<i>davon kombinierte Geh- und Radweg</i>	<i>533 m²</i>	<i>1,2 %</i>

<i>davon Anliegerstraße</i>	395 m ²	0,9 %
<i>davon öffentliche Erschließung und Parkfläche</i>	3.840 m ²	8,9 %
Summe	43.175 m²	100 %

Tab. 2 – Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet (Folgenutzung)

Nutzung	Fläche [m²]	Anteil an Gesamtgebiet [%]
Mischgebiet MI 1	6.154 m ²	14,3 %
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>ca. 3.692 m²</i>	<i>8,6 %</i>
SO Wohnmobil	2.907 m ²	6,7 %
<i>davon bebaubare Fläche</i>	<i>ca. 1.454 m²</i>	<i>3,4 %</i>
öffentliche Grünfläche	26.500 m ²	61,4 %
Straßenverkehrsfläche	1.460 m ²	3,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.154 m ²	14,2 %
<i>davon private Parkfläche</i>	<i>507 m²</i>	<i>1,2 %</i>
<i>davon Fußgängerbereich</i>	<i>879 m²</i>	<i>2,0 %</i>
<i>davon kombinierter Geh- und Radweg</i>	<i>533 m²</i>	<i>1,2 %</i>
<i>davon Anliegerstraße</i>	<i>395 m²</i>	<i>0,9 %</i>
<i>davon öffentliche Erschließung und Parkfläche</i>	<i>3.840 m²</i>	<i>8,9 %</i>
Summe	43.175 m²	100 %

14 Hinweise

Abstimmung Verkehrs- und der Wendeanlage

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Verkehrs- und der Wendeanlage im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Erschließung und Parkfläche sind mit den Fachreferaten des Straßenbauamtes Leipzig, der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion Leipzig die bauliche Abtrennung des ruhenden Verkehrs- und der Wendeanlage von der Fahrbahn der Staatsstraße 11 abzustimmen sowie die Planunterlagen nach den „Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau-RE“ für den Einmündungsbereich Stichstraße/Staatsstraße 11 und die o.g. bauliche Abtrennung vorzulegen.

Baugrunduntersuchung

Aufgrund der „Zweiteilung“ der Untergrundverhältnisse, der ausgeprägten Geländemorphologie und der anthropogenen Überprägung des Planungsgebietes wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauegebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht risikundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

elektrische Energie (envia)

Im Plangebiet betreibt die envia Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Werden durch Baumaßnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans 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 Envia Servicecenter Mockritz, Gärtitzer Straße 3, 04720 Großweitzschen, Tel. (03431) 7161-25, Fax (03431) 7161-82 zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ist ein offizieller Antrag auf Versorgung beim Envia Netzvertrieb Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg, Tel. (0341) 120-8580 Fax (0341) 120-7385 vorzulegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und der Standort der Trafostation MGm8419 mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m und für die Trafostation 1,0 m Schutzstreifen um die Station 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 maximale Wuchshöhe von 4,0 m erreichen.

Die Planung ist an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten 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 mit der envia führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die o.g. Ansprechpartner zu übergeben.

Gasversorgung

Im B-Plangebiet betreibt die MITGAS Niedergasdruckleitungen.

Eine weitere gastechnische Erschließung wäre möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage (siehe Merkheft Seite 12 und 14). Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o.g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen Bestandsschutz genießen. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Gebäudeabriss

Vor Abbruchmaßnahmen an Kulturdenkmälern ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises in das Vorhaben einzubeziehen. Bei Beseitigung von Anlagen und Gebäuden sind die Vorschriften des § 61 Abs. 3 Sächsische Bauordnung zu beachten.

Bei den Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Vor den Abbruchmaßnahmen sind Untersuchungen bzgl. Gebäude bewohnender Tierarten durch hierfür qualifizierte Gutachter durchzuführen. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten zu informieren. Ggf. sind weitere Maßnahmen, abzustimmen bzw. erforderliche naturschutzrechtliche Befreiungen zu beantragen.

Mitteilungsgebot/-pflicht bei Untersuchungen mit geologischem Belang

Sollten im Rahmen der Planung bzw. Baumaßnahme ggf. weitere Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Gutachten, Versickerungsnachweise) erfolgen, sind diese an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft zu übermitteln.

Sofern für die o.g. Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht gemäß § 4 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft.

Trink- und Abwasser

Im Bereich der Nerchauer Straße befindet sich eine Trink- sowie Mischwasserleitungen. Sollten Flächen des Bebauungsplanes später einer wohnbaulichen oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden, so müssen die anfallenden Schmutzwässer über eine biologische Kläranlage entsorgt werden. Die Einleitung von Regenwasser ist separat zu prüfen.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH über die kostenfreie elektronische Trassenauskunft Kabel via Internet informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des o.g. Bebauungsplangebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Abbruch des o.g. Objektes müssen die vorhandenen Telekommunikationsanlagen zurückgebaut werden. Dies erfolgt durch das zuständige Ressort PTI 13, Kärnerstr. 66 in 04288 Leipzig. Für den Rückbau des Telekommunikationsnetzes ist ein Auftrag ihrerseits notwendig.

Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Absatz 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Wer Arbeiten vornehmen will durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Widmungsgrenze Staatsstraße 11

Die Widmungsgrenze des Staatsstraßengrundstückes ist im Bereich der Flurstücke 1871/5, 1871/8 und 1871/9 (im Innenradius der Staatsstraße 11) nicht identisch mit den vorbenannten Flurstücksgrenzen. Seitenstreifen bzw. seitliche Sicherheitsräume der Staatsstraße liegen somit im überplanten Gebiet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist nur bis an die westliche Widmungsgrenze der Staatsstraße 11 (Nerchauer Straße) uneingeschränkt zulässig. Darüber hinaus ist die Nutzung durch den Gemeingebrauch der Staatsstraße 11 bestimmt.

Die Widmungsgrenze definiert sich als parallele Linie in Abstand von einem Meter westlich des vor Ort vorhandenen Schnittgerinnes.

Überschwemmungsgebiete

Bei bauzeitlicher und dauerhafter Benutzung von der LTV zugeordneten Flurstücken ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zwischen Bauträgern und LTV auf Grundlage von evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen abzuschließen.

Bei jeglichen Bauarbeiten im Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 3 SächsWG ist vom Vorhabensträger vorab ein Hochwassermaßnahmeschutzplan bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

15 Quellen

Gesetze/Normen/Literatur

- BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2009):** Kommentar zum Baugesetzbuch; Dr. Dr. h.c. U. Battis, Dr. M. Krautzberger, Dr. R.-P. Löhr; 11. Auflage; C. H. Beck Verlag München, 2009.
- BAUGB (2011):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BAUNVO (1990):** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- BNATSCHG (2011):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) Artikel 1 G.v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist
- BÜRO KNOBLICH (2009):** Plankonzept „Nerchauer Straße – ehemaliger Unterer Bahnhof“, Grimma; Büro Knoblich Landschaftsarchitekten, Zscheplin, November 2009.
- KUSCHNERUS (2001):** Der sachgerechte Bebauungsplan; U. Kuschnerus; VHS Verlag; Bonn; März 2001.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2003):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. Dezember 2003.
- PLANZV 90 (1990):** Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008.
- ROG (2009):** Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- SÄCHSABG (2011):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 256). Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2011
- SÄCHSBO (2010):** Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 143).
- SÄCHSDSCHG (2009):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2009.

SÄCHSLPLG (2010): Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174).

SÄCHSNATSCHG (2011): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 3. Juli 2007. Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2011.

SÄCHSWG (2010): Sächsisches Wassergesetz vom 23. Februar 1993 (SächsGVBl. S. 201), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 21 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142, 145).

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (2011): schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 9 „Nerchauer Straße - ehemaliger unterer Bahnhof“ in Grimma, TBL Dresden GbR, Februar 2011

Internetseiten

SMI und RP Leipzig (2010): RAPIS Raumplanungsinformationssystem für den Regierungsbezirk Leipzig. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, am 11. Januar 2010.

Anlage 1
schalltechnische Untersuchung



**Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan Nr. 9 "Nerchauer Straße – ehemaliger unterer Bahnhof"
in Grimma**

(Bericht 009/11)

Auftraggeber:

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Datum:

10.2.2011

Dr.-Ing. Th. Beckmann

Inhalt:

	Seite
1. Aufgabenstellung	3
2. Erhaltene Unterlagen, Ausgangsinformationen	3
3. Örtliche Situation, relevante Schallquellen, gewählte Immissionsorte	3
4. Einzuhaltende Schallimmissionswerte	5
5. Kenndaten der zu betrachtenden Schallquellen	6
6. Berechnung der Schallimmissionspegel und Bewertung	7
7. Zusammengefasste Schlussfolgerungen und Hinweise für die B-Planung	9
8. Quellenverzeichnis	10

Anlagen :

	Seitenanzahl
A1 Übersichts-Lageplan	1
A2 Rechenmodell-Lageplan	1
A3.1 Emissionsdaten Parkplatz	1
A3.2 Emissionsdaten Nerchauer Straße S11	1
A3.3 Emissionsdaten Fa. Tümmler Ladenbau	
A4.1 Teilimmissionspegel und Ausbreitungsparameter Parkplatz	2
A4.2 Teilimmissionspegel und Ausbreitungsparameter Parkplatz + Straße	3
A4.3 Teilimmissionspegel und Ausbreitungsparameter Fa. Tümmler	3

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Nerchauer Straße – ehemaliger Unterer Bahnhof" der Stadt Grimma sind auch die planungsbedingten Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in der betroffenen Nachbarschaft zu betrachten und ggf. notwendige schallschutztechnische Festlegungen zur Einhaltung der zulässigen Werte abzuleiten.

Die hierzu erfolgten schalltechnischen Untersuchungen sind Gegenstand des vorliegenden Berichtes.

2. Erhaltene Unterlagen und Ausgangsinformationen

- B-Plan-Vorentwurf (Büro Knoblich, Stand Jan. 2011).
- Kurzbeschreibung zum B-Planvorhaben und Angaben zum geplanten öffentlichen Parkplatz (Büro Knoblich).
- Informationen zu bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und Gebietseinstufungen der benachbarten Bauungen (Bauamt Grimma, Herr Herfurth).
- Abstimmung mit Fachbehörde (LRA Landkreis Leipzig, Frau Wehner und Herr Herwig) zur schalltechnischen Behandlung des geplanten Campingplatzes und den dafür heranzuziehenden Orientierungswerten.
- Angaben der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet zum Betriebsregime, Lärmquellen usw. (Fa. Tümmler Laden- und Messebau; Fa. Zeltverleih Becker).

3. Örtliche Situation, relevante Schallquellen, gewählte Immissionsorte

Das Plangebiet (ca. 4 ha Fläche, zu Grimma gehörend) liegt am nordöstlichen Stadtrand von Grimma, ca. 90 m östlich des Flusslaufes der Mulde. Östlich und südlich wird das Gebiet von der Nerchauer Straße (S11) begrenzt, nördlich befindet sich Grünland der Muldenaue.

Die für die schalltechnische Betrachtung relevanten Flächen im Plangebiet sind:

- 2 Mischgebietsflächen; hier mit MI 1 und MI 2 bezeichnet.
- 1 Parkplatzfläche (öffentlicher Parkplatz).
- 1 Campingplatzfläche (Wohnmobil und Camping).

Zu betrachtende Schallquellen außerhalb des Plangebietes:

- Öffentlicher Verkehr auf der Nerchauer Straße (S11) mit seinen Schallimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet (Mischgebietsflächen und Campingplatz).

Zu betrachtende Schallquellen innerhalb des Plangebietes:

- Geplanter öffentlicher Parkplatz mit dessen Schallimmissionen im Plangebiet (Mischgebietsflächen und Campingplatz) und außerhalb des Plangebietes an den Wohnhäusern an der Nerchauer Str. sowie am Dornaer Weg.
- Auf Mischgebietsfläche MI 1 bestehender Betrieb Tümmler Laden- und Messebau mit dessen Schallimmissionen im Plangebiet (Mischgebietsflächen und Campingplatz).

*Zu den anderen Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich Schallemissionsbetrachtung:*Campingplatz:

Die geplante Fläche für Wohnmobil und Camping ist hier nicht als Schallquelle zu betrachten (abgestimmt mit Fachbehörde, LRA Leipzig, Frau Wehner). Dies wäre nur notwendig, wenn hier auch Sport- /Freizeitplätze (z.B. Ballspielplätze, Musikdarbietungen, Abenteuerspielplätze u.ä.) mit relevanten Schallemissionen vorgesehen wären, was aber (schon aus Platzgründen) nicht der Fall ist.

Mischgebietsflächen:

Für noch nicht konkret bekannte Gewerbebetriebe in Mischgebietsflächen (nur nichtstörendes Gewerbe möglich) können im Rahmen der B-Planung prinzipiell keine Schallemissionen angesetzt werden (etwa als Emissionskontingente). In den Genehmigungsverfahren für spätere konkrete GE-Ansiedlungen sind dann ggf. schalltechnische Beurteilungen und Maßgaben nach TA Lärm [3] erforderlich.

Fa. Zeltverleih Becker:

Der (noch) bestehende Betrieb Zeltverleih Becker nutzt die Gebäude der ehemaligen Spitzenfabrik (Fläche MI 2) sowie die davon südlich gelegene Freifläche als Lager. Die hauptsächlichen Schallemissionen dieses Betriebes sind die gelegentlichen Transportgeräusche (1 Lkw, 1 Gabelstapler, 1 Kleintransporter) auf dieser Freifläche, die jedoch laut B-Plan dann Grünfläche wird und für Gewerbe nicht mehr nutzbar ist. Die Fa. Zeltverleih Becker wird deshalb nicht als extra Schallquelle für die B-Planung betrachtet (zumal laut Aussage des Inhabers Herrn Becker die Absicht besteht, diesen Firmenstandort Ende des Jahres zu verlassen).

Gewählte Immissionsnachweisorte:

Tabelle 1 enthält die ausgewählten Immissionsnachweisorte (IO), die zur Beurteilung der Schallimmissionen der o.g. relevanten Schallquellen maßgeblich sind.

IO		Nutzung	Gebietseinstufung
IO 1	Nerchauer Straße 7	Wohnhaus	allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 2	Nerchauer Straße 3	Wohnhaus	allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 3	Nerchauer Straße 1	Wohnhaus	allgemeines Wohngebiet (WA)
IO 4	Dornaer Weg 1	Wohnhaus	Außenbereich (für zulässige Werte wie Mischgebiet)
IO A	an Baulinie in MI 1		Mischgebiet (MI)
IO B IO C	Nerchauer Str. 2	ehem. Bahnhofsgebäude, jetzt als Kindertageseinrichtung (KiTa) genutzt.	Mischgebiet (MI)
IO D	an Baulinie in MI 2		Mischgebiet (MI)
IO E1 IO E2 IO F	an Baulinien Campingplatzfläche		für zulässige Werte wie Mischgebiet (MI)

Tabelle 1 Ausgewählte Immissionsnachweisorte außerhalb und innerhalb des Plangebietes mit den geltenden Gebietseinstufungen (s. Pkt. 4.).

Die örtliche Lage der IO sowie der B-Planflächen usw. ist den Lageplänen in den Anlagen A1 und A2 zu entnehmen.

4. Einzuhaltende Schallimmissionswerte

Die einzuhaltenden Schallimmissions-Beurteilungspegel bestimmen sich nach der jeweiligen Lärmart und den Einwirkungsbereichen (IO) mit deren Gebietseinstufungen.

Die Gebietseinstufungen wurden dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes bzw. den Angaben des Bauamtes Grimma (Herr Herfurth) entnommen, siehe Tabelle 1.

An den außerhalb des Plangebietes liegenden IO1...IO4 sind nur die Verkehrslärmimmissionen durch den geplanten öffentlichen Parkplatz nach der Verkehrslärmschutzverordnung [2] zu beurteilen.

Die Verkehrslärmimmissionen vom geplanten öffentlichen Parkplatz in Summe mit denen der Nerchauer Straße (S11) sind an den innerhalb des Plangebietes befindlichen Orten IO A...IO F nach DIN 18005 [1] zu bewerten.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen des bestehenden Gewerbebetriebes Fa. Tümmler Laden- und Messebau hat nach TA Lärm [3] zu erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass die Richtwerte nach TA Lärm für die Summe aller auf die IO einwirkenden Gewerbebetrieb gilt.

Immissionsnachweisort		äquival. Gebiets-einstufung	Einzuhaltende Immissions-Beurteilungspegel / dB(A)					
			für Verkehrslärm vom geplanten Parkplatz nach [2]		für Verkehrslärm von S11 + geplantem Parkplatz nach [1]		für Lärm von Gewerbebetrieben ¹⁾ nach [3]	
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	Nerchauer Str.7	WA	59	49			55	40
IO 2	Nerchauer Str.3	WA	59	49			55	40
IO 3	Nerchauer Str.1	WA	59	49			55	40
IO 4	Dornaer Weg 1	wie MI	64	54			60	45
IO A	MI 1	MI			60	50	60	45
IO B	MI 1, KiTa	MI			60	50	60	45
IO C	MI 1, KiTa	MI			60	50	60	45
IO D	MI 2	MI			60	50	60	45
IO E1	Campingplatz	wie MI			60	50	60	45
IO E2	Campingplatz	wie MI			60	50	60	45
IO F	Campingplatz	wie MI			60	50	60	45

Tabelle 2 Einzuhaltende Schallimmissions-Beurteilungspegel für die verschiedenen Lärmarten und dementsprechend zugehörigen Immissionsorten.

¹⁾ Gilt nach TA Lärm [3] für die Summe der Lärmimmissionen von allen einwirkenden Gewerbebetrieben.

5. Kenndaten der zu betrachtenden Schallquellen

Nerchauer Straße (Staatsstraße S11)

Die Schallemissionspegel werden aus den Verkehrszahlen der Straße nach RLS 90 [4] berechnet. Zur Ermittlung der Prognoseverkehrszahlen wurden die Daten der Verkehrsmengenkarte Sachsen (letzter Stand für 2005) für die S11 zu Grunde gelegt und nach [5] für das Jahr 2020 hochgerechnet.

S11, Anschlussstück zur B107, über Brücke) :

2005: DTV = 7366 Kfz/24h, SV = 11 %; 2020: DTV = 8024 Kfz/24h, SV = 11,4 % .

S11, Nerchauer Straße:

2005: DTV = 2589 Kfz/24h, SV = 6 %; 2020: DTV = 2815 Kfz/24h, SV = 6,2 % .

Die daraus folgenden Schallemissionsdaten der beiden modellierten Straßenabschnitte (s. Lageplan in Anlage A1) sind der Anlage A3.2 zu entnehmen.

Geplanter öffentlicher Parkplatz

Der Parkplatz soll für die Freizeitnutzung Muldenaue dienen und auch als Zusatzparkplatz für (größere) Veranstaltungen in Grimma fungieren können.

Stellplatzzahl: ca. 75 Pkw.

Fahrtbewegungen N je Stellplatz und Stunde:

Für tags wird in Anlehnung an P+R-Parkplätze als mittlerer Wert $N_{\text{tags}} = 0,15$ angesetzt (vgl. Parkplatzlärmstudie). Für nachts wird der Maximalfall Abfahrt von allen Plätzen in einer Nachtstunde (nach Veranstaltung) angesetzt, woraus sich $N_{\text{nachts}} = 0,06$ ergibt.

Die daraus folgenden Schallemissionsdaten berechnen sich nach RLS 90 [4] und sind der Anlage A3.1 zu entnehmen.

Fa. Tümmler Laden- und Messebau

Im Rahmen der Ortsbegehung am 18.1.2011 wurden Schallemissionsmessungen an den relevanten Schallquellen der Fa. Tümmler Laden- und Messebau (hauptsächlich Tischlerarbeiten) vorgenommen, woraus die folgenden Schalleistungspegel berechnet wurden.

Zur Arbeitszeit:

Der Betrieb arbeitet nur tagsüber. (Zur Nachtzeit, nach 22 Uhr, kann gelegentlich eine Lkw-Rückfahrt zum Betriebsgelände und Abstellen des Lkw vorkommen, was hinsichtlich Schallemission vernachlässigt werden kann.)

Schallabstrahlung vom Werkstattgebäude:

Mittlerer Innenpegel bei vollem Maschinenbetrieb (Kreissäge, Abrichte) $L_I = 86$ dB(A).

Unter Ansatz von je 2 m² offener Lüftungsfläche (Tür, Fenster) ergibt sich ein Schalleistungspegel von

$$L_{WA} = 85 \text{ dB(A) je an Ost- und Westfassade.}$$

Arbeiten im Freien (nördlich Werkstattgebäude):

Die lautesten Werkzeuge sind hier Handkreissäge und elektrische Kettensäge mit einem mittleren Schalleistungspegel von $L_{WA} = 101 \dots 103$ dB(A). Bei maximaler Einsatzzeit von 2h pro Tagzeit (16h) ergibt die Zeitbeurteilung

$$L_{WA,r} = 93 \text{ dB(A).}$$

In diesem Maximalansatz sind die leiseren Arbeiten (Bohren, Schraube u.ä.) mit enthalten.

Gabelstapler und Lkw:

Aus den Messwerten zur Gabelstaplerfahrt ergibt sich unter Einbeziehung von Laderäuschen als Schalleistungspegel für den Gabelstapler (Ansatz zur sicheren Seite hin) von $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$.

Bei einer maximalen Einsatzzeit des Staplers von 2 h pro Tagzeit und mit Einbezug einer Lkw- An- und Abfahrt je Tag ergibt sich ein Schalleistungsbeurteilungspegel von

$$L_{WA,r} = 88 \text{ dB(A)}.$$

Die Lage der Teilschallquellen zeigt Anlage A2 und die Schallemissionsdaten einschließlich Otavspektren sind Anlage A3.3 zu entnehmen.

6. Berechnung der Schallimmissionspegel und Bewertung

Ausgehend von den unter Pkt. 5. ermittelten Schallemissionswerten erfolgt die Berechnung der Schallimmissions-Beurteilungspegel für Straßenverkehr und Parkplatz nach RLS 90 [4] und für den Gewerbelärm (Fa. Tümmler) gemäß TA Lärm nach [6] mit Hilfe des Rechenprogrammes SoundPlan [7].

Schallimmissionen vom geplanten Parkplatz

Tabelle 3 enthält die berechneten Immissionspegel des geplanten Parkplatzes an den benachbarten Wohnhäusern (IO1 ... IO4) im Vergleich mit den nach 16. BImSchV [2] zulässigen Pegeln.

Die einzelnen Anteilpegel und die Ausbreitungsparameter sind in Anlage A4.1 enthalten.

IO	Schallimmissions-Beurteilungspegel vom geplanten Parkplatz dB(A)		Grenzwerte nach [2] dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1 Nerchauer Str.7	38	34	59	49
IO 2 Nerchauer Str.3	41	37	59	49
IO 3 Nerchauer Str.1	40	36	59	49
IO 4 Dornaer Weg 1	31	27	64	54

Tabelle 3 Berechnete Schallimmissionsbeurteilungspegel vom geplanten öffentlichen Parkplatz an der umliegenden Wohnbebauung im Vergleich mit den nach 16. BImSchV [2] geltenden Grenzwerten. (Berechnete Pegel ganzzahlig gerundet.)

Tabelle 3 zeigt im Ergebnis, dass die vom geplanten Parkplatz zu erwartenden Schallimmissionen an allen IO sowohl für tags als auch nachts deutlich unter den nach [2] zulässigen Werten liegen.

Schallimmissionen vom geplanten Parkplatz und von der Nerchauer Straße

Tabelle 4 enthält die berechneten Verkehrslärm-Immissionspegel als Summe vom geplanten Parkplatz und der Straße S11 an den IO A ... IOF innerhalb des Plangebietes im Vergleich mit den Orientierungswerten für Verkehrslärm nach [1].

Die einzelnen Anteilpegel und die Ausbreitungsparameter sind in Anlage A4.2 enthalten.

IO	Schallimmissions-Beurteilungspegel von geplantem Parkplatz + Straße S11 dB(A)		Orientierungswerte für Verkehrslärm nach [1] dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO A MI 1	55	47,5	60	50
IO B MI 1, KiTa	59	50,5	60	50
IO C MI 1, KiTa	48	39	60	50
IO D MI 2	50	41	60	50
IO E1 Campingplatz	60	51,5	60	50
IO E2 Campingplatz	58,5	49,5	60	50
IO F Campingplatz	58	49,5	60	50

Tabelle 4 Berechnete Schallimmissionsbeurteilungspegel des geplanten öffentlichen Parkplatzes und der Straße S11 (Summenpegel) im inneren des Plangebietes im Vergleich mit den Orientierungswerten nach [1]. (Berechnete Pegel auf 0,5 gerundet.)

Tabelle 4 zeigt im Ergebnis, dass der Verkehrslärm-Immissionspegel (von Parkplatz und Nerchauer Straße) am IO E1, also an der östlichen Baulinie des geplanten Campingplatzes für die Nachtzeit den Orientierungswert um 1,5 dB überschreitet.

Die einfachste Abhilfe besteht in der Verschiebung der östlichen Baulinie des Campingplatzes um 4 m weiter weg von der Straße (und somit dann bei 20 m von der Straßenachse), wodurch die Einhaltung des Orientierungswertes nachts gegeben wäre, wie die Werte für IO E2, der in diesem Abstand platziert wurde, zeigen. Diese einfache Maßnahme ist laut Planer (Büro Knoblich) problemlos möglich.

Die sehr geringfügige Überschreitung am IO B KiTa-Gebäude von 0,5 dB nachts ist hinnehmbar. (Die jetzige Nutzung als KiTa findet außerdem nur tags statt.)

An allen anderen Immissionsorten im Plangebiet werden die Orientierungswerte nach [1] durch den Verkehrslärm von Parkplatz und Straße eingehalten.

Schallimmissionen der Fa. Tümmler Laden- und Messebau (Istzustand)

Tabelle 5 enthält die berechneten Schallimmissionspegel, die vom bestehenden Gewerbebetrieb Tümmler Laden- und Messebau (jetziger Istzustand) innerhalb des Plangebietes erzeugt werden, im Vergleich mit den Richtwerten nach TA Lärm [3].

Die Anteilpegel der Teilschallquellen und die Ausbreitungsparameter sind in Anlage A4.3 enthalten.

IO	Schallimmissions-Beurteilungspegel der Fa. Tümmler Laden- u. Messebau dB(A)		Richtwerte ¹⁾ nach [3] dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO A MI 1	53	-	60	45
IO B MI 1, KiTa	36	-	60	45
IO C MI 1, KiTa	53	-	60	45
IO D MI 2	46	-	60	45
IO E1 Campingplatz	41	-	60	45
IO E2 Campingplatz	41	-	60	45
IO F Campingplatz	43	-	60	45

Tabelle 5 Aus den gemessenen Schallemissionen berechnete Immissionsbeurteilungspegel der Fa. Tümmler Laden- und Messebau im Vergleich mit den geltenden Richtwerten nach TA Lärm [3]. (Berechnete Pegel gerundet.)

¹⁾ Gilt nach TA Lärm [3] für die Summe der Lärmimmissionen von allen einwirkenden Gewerbebetrieben.

Die Ergebnisse in Tabelle 5 zeigen, dass die vom bestehenden Gewerbebetriebes Tümmler Laden- und Messebau hervorgerufenen Schallimmissionspegel an den IO im Plangebiet deutlich unter den Richtwerten der TA Lärm liegen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Richtwerte nach TA Lärm für die Summe aller auf die IO einwirkenden Gewerbebetriebe gilt, was bei ggf. künftigen lärmrelevanten Gewerbeansiedlungen auf den beiden MI-Flächen im Rahmen der dann jeweiligen Genehmigungsverfahren nach TA Lärm zu betrachten ist. (Im vorliegenden B-Planverfahren sind diesbezüglich noch keine Festlegungen möglich.)

Ebenso muss bei weiterer Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung auf MI 1, z.B. Wohngebäude direkt nördlich der Fa. Tümmler, auf einen notwendigen Mindestabstand geachtet werden, damit die Richtwerte noch einhaltbar sind. Auch dies kann erst für eine konkrete Planung nach TA Lärm behandelt werden. (Im vorliegenden B-Planverfahren sind diesbezüglich noch keine Festlegungen möglich.)

7. Zusammengefasste Schlussfolgerungen und Hinweise für die B-Planung

- Der Verkehrslärm-Immissionspegel vom geplanten Parkplatz und der Nerchauer Straße überschreitet an der östlichen Baulinie des geplanten Campingplatzes den Orientierungswert nachts um 1,5 dB. Wenn diese geringe Überschreitung vermieden werden soll, besteht die einfachste Möglichkeit darin, die bisher vorgesehene östliche Baulinie des Campingplatzes auf 4 m weiter weg von der Straße zu verschieben (und somit dann auf 20 m Abstand von der Straßenachse), wodurch die Einhaltung des Orientierungswertes nachts gegeben wäre (s. Pkt. 6.).
- Hinsichtlich des bestehenden Gewerbebetriebes Tümmler Ladenbau bzw. künftiger weiterer Gewerbeansiedlungen auf den MI-Flächen soll auf folgendes hingewiesen werden (wozu im vorliegenden B-Planverfahren noch keine Festlegungen möglich sind):

- Die Richtwerte nach TA Lärm gelten für die Summe aller auf die IO einwirkenden Gewerbebetriebe, was bei ggf. hinzukommenden Betrieben im Rahmen der dann jeweiligen Genehmigungsverfahren nach TA Lärm zu betrachten ist.
- Bei weiterer Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung auf MI 1, z.B. Wohngebäude direkt nördlich der Fa. Tümmler, muss auf einen notwendigen Mindestabstand geachtet werden, damit die Richtwerte noch einhaltbar sind.

Ansonsten gibt es mit der vorliegenden B-Planung keine Konflikte bezüglich der einzuhaltenden Schallimmissionswerte.

8. Quellenverzeichnis

- [1] DIN 18005 (07/202):
Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Bbl. 1 Schalltechnische Orientierungswerte.
- [2] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 16. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). 12.6.1990.
- [3] TA Lärm: 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GmBl. 49(1998) Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)
- [4] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. 1990.
- [5] HBS Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. Ausgabe 2001. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr per 28.5.2005.
- [6] DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/99:
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
- [7] EDV-Programm für schalltechnische Fragestellungen
- SoundPlan - Version 6.4.; Ing.-Büro Braunstein + Berndt

Legende

- B-Plan-Grenze
- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Wohngebäude (für maßgeb. IO's)
- Gebäude
- ⊙ Immissionsnachweisort (IO)

- Mischgebiete
- Baulinien
- Parkplatz
- Campingplatz
- Grünflächen

Maßstab 1:2500



TBL Dresden GbR
Technische Beratung im Lärmschutz
Am Eiswümlager 1j
01189 Dresden

Schalltechnisches Gutachten
zum B-Plan "Nerchauer Str. ..." Grimma
(Bericht Nr. 009/11)

Übersichts - Lageplan

Legende

- B-Plan-Grenze
- Straßenachse
- Emission Straße
- Straße
- Stützmauer (Reflexionsfläche)
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Q1...4 : Schallquellen
der Fa. Laden- u. Messebau Tümmler
- ▨ Wohngebäude (für maßgeb. IO's)
- Gebäude
- ⊕ Immissionsnachweisort (IO)
- ▨ Mischgebiete
- Baulinien
- Parkplatz
- Campingplatz
- Grünflächen

Maßstab 1:1500



TBL Dresden GbR
Technische Beratung im Lärmschutz
Am Eismühlgraben 1j
01189 Dresden

Schalltechnisches Gutachten
zum B-Plan "Nerchauer Str. ..." Grimma
(Bericht Nr. 009/11)

Rechenmodell - Lageplan



Dokumentation Eingabedaten Parkplätze
 B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauer Straße
 Immissionspegel im Plangebiet von Straße + geplantem Parkplatz

Anlage A3.1

Bericht 009/11

Parkplatz	Anzahl Stellplätze	Fahrbewegungen tags Kfz/h	*LmE*(T)	Fahrbewegungen nachts Kfz/h	*LmE*(N)	PPT	Zuschlag P-Typ dB
Geplanter öffentl. Parkplatz	75,00	0,15	47,51	0,06	43,53	P+R	0,00

Emissionsberechnung Straße

B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauer Straße

Immissionspegel im Plangebiet von Straße + geplantem Parkplatz

Anlage A3.2

Bericht 009/11

Straße	DTV Kfz/2	PT %	PN %	LmE tags dB(A)	LmE nacht dB(A)	M/Tag (Faktor)	M/Nach (Faktor)	Lm25 tags dB(A)	Lm25 nachts dB(A)	v Pkw km/h	v Lkw km/h	D vT dB(A)	D vN dB(A)	D StrO dB(A)	Steigun %
Nerchauer Straße (S11) S11, zur Nerchauer Str. (über	2815	6,4	3,2	56,8	47,9	0,060	0,011	61,4	53,2	50,0	50,0	-4,6	-5,3	0,0	0,0
	8024	11,7	5,9	63,1	53,8	0,060	0,011	67,0	58,5	50,0	50,0	-4,0	-4,7	0,0	0,0

Schallemissionsdaten der Teilquellen [Oktawerte in dB(A)]
 B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauer Straße
 Immissionspegel von Fa. Ladenbau Tümmler (Iststand)

Anlage A3.3

Bericht 009/11

Schallquelle	Quelltyp	Lw dB(A)	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	KO-Wand dB	TG
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	Fläche	93,0	52,9	56,6	67,1	77,0	85,5	86,4	88,8	86,1	0,0	1
Q2 Gabelstapler + Lkw	Fläche	88,0	64,8	70,5	75,8	81,8	83,8	81,8	73,8	67,8	0,0	1
Q3 Ostfassade	Linie	85,0	20,6	57,2	68,4	73,2	74,4	77,2	82,5	75,0	3,0	1
Q4 Westfassade	Linie	85,0	20,6	57,2	68,4	73,2	74,4	77,2	82,5	75,0	3,0	1

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel

B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauer Straße

Immissionspegel außerhalb Plangebiet vom geplanten Parkplatz

Anlage A4.1

Bericht 009/11

Schallquelle	Lw dB(A)	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amis dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	dLw,T dB	dLw,N dB	Z(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IO1 Nerchauer Str. 7	Nutzung WA			Gesamtpegel tags LrT =	38,0											
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		63,30	24,8	1,5	0,0	0,2	0,0	0,0	14,5	38,0	0,0	-4,0	0,0	38,0	34,0
IO2 Nerchauer Str. 3	Nutzung WA			Gesamtpegel tags LrT =	41,1											
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		45,22	21,9	0,9	0,4	0,2	0,0	0,0	17,1	41,1	0,0	-4,0	0,0	41,1	37,1
IO3 Nerchauer Str. 1	Nutzung WA			Gesamtpegel tags LrT =	40,2											
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		56,05	23,8	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	-0,3	40,2	0,0	-4,0	0,0	40,2	36,2
IO4 Dornaer Weg 1	Nutzung AU			Gesamtpegel tags LrT =	31,2											
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		101,00	28,9	4,0	0,0	0,5	0,0	0,0	3,1	31,2	0,0	-4,0	0,0	31,2	27,2

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel

B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchau Straße

Immissionspegel außerhalb Plangebiet vom geplanten Parkplatz

Anlage A4.1

Bericht 009/11

Legende

Schallquelle		
Lw	dB(A)	Name der Schallquelle
Ko	dB	Anlagenleistung
s	m	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Ag	dB	Mittlere Entfernungsminderung
Amisc	dB	Mittlerer Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
Aatm	dB	Mittlere Einfügedämpfung
DI	dB	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
Re	dB(A)	Richtwirkungskorrektur
Ls	dB(A)	Reflexanteil
dLw,T	dB	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
dLw,N	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
Z(LrT)	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Nacht
LrT	dB	Zuschläge für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel
B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchau Straße
Immissionspegel im Plangebiet von Straße + geplantem Parkplatz

Schallquelle	Lw dB(A)	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amis dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	dLw,T dB	dLw,N dB	Z(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IO A (geplantes MI 1)																
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 55,0 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 47,4 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		24,74	16,6	0,6		0,0	0,1	0,0	12,0	47,2	0,0	-4,0	0,0	47,2	43,2
Nerchau Straße (S11)											51,0				51,0	42,1
Nerchau Straße (S11)											50,6				50,6	41,7
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											40,7				40,7	31,4
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											40,6				40,6	31,3
IO B (geplantes MI 1, KiTa-Gebäude)																
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 58,9 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 50,4 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		31,34	18,7	0,5		0,1	0,1	0,0	32,4	45,4	0,0	-4,0	0,0	45,4	41,4
Nerchau Straße (S11)											56,1				56,1	47,2
Nerchau Straße (S11)											55,1				55,1	46,3
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											28,4				28,4	19,1
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											28,3				28,3	19,1
IO C (geplantes MI 1, KiTa-Gebäude)																
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 47,9 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 38,9 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		43,21	21,5	0,0		25,8	0,2	0,0	28,8	29,1	0,0	-4,0	0,0	29,1	25,1
Nerchau Straße (S11)											39,1				39,1	30,2
Nerchau Straße (S11)											38,7				38,7	29,9
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											43,7				43,7	34,4
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											43,5				43,5	34,2
IO D (geplantes MI 2)																
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 50,0 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 41,2 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		86,58	27,5	3,6		0,6	0,4	0,0	12,6	32,5	0,0	-4,0	0,0	32,5	28,5
Nerchau Straße (S11)											45,5				45,5	36,6
Nerchau Straße (S11)											45,4				45,4	36,5
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											41,5				41,5	32,2
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											41,4				41,4	32,1
IO E1 (geplanter Campingplatz)																
Nutzung EC Gesamtpegel tags LrT = 60,1 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 51,3 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		60,81	24,5	3,2		0,0	0,2	0,0	24,7	36,9	0,0	-4,0	0,0	36,9	32,9
Nerchau Straße (S11)											57,5				57,5	48,6
Nerchau Straße (S11)											56,5				56,5	47,6
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,0				39,0	29,7
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,0				39,0	29,7
IO E2 (geplanter Campingplatz)																
Nutzung EC Gesamtpegel tags LrT = 58,4 dB(A) Gesamtpegel nachts LrN = 49,6 dB(A)																
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		60,82	24,5	3,3		0,0	0,2	0,0	21,6	36,7	0,0	-4,0	0,0	36,7	32,7

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel

Anlage A4.2

B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchau Str

Bericht 009/11

Immissionspegel im Plangebiet von Straße + geplantem Parkplatz

Schallquelle	Lw dB(A)	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amis dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	dLw,T dB	dLw,N dB	Z(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
Nerchau Straße (S11)											55,6				55,6	46,8
Nerchau Straße (S11)											54,8				54,8	45,9
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,1				39,1	29,8
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,1				39,1	29,8
IO F (geplanter Campingplatz)	Nutzung	EC	Gesamtpegel tags	LrT =	58,1	dB(A)	Gesamtpegel nachts	LrN =	49,7	dB(A)						
Geplanter öffentl. Parkplatz	64,5		29,63	18,2	0,7		0,0	0,1	0,0	6,6	45,5	0,0	-4,0	0,0	45,5	41,6
Nerchau Straße (S11)											55,2				55,2	46,3
Nerchau Straße (S11)											54,3				54,3	45,4
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,5				39,5	30,2
S11, zur Nerchau Str. (über Brücke)											39,5				39,5	30,2

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel
 B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauher Straße
 Immissionspegel im Plangebiet von Straße + geplantem Parkplatz

Anlage A4.2
 Bericht 009/11

Legende

Schallquelle		
Lw	dB(A)	Name der Schallquelle
Ko	dB	Anlagenleistung
s	m	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Ag	dB	Mittlere Entfernungsminderung
Amisc	dB	Mittlerer Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
Aatm	dB	Mittlere Einfügedämpfung
DI	dB	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
Re	dB(A)	Richtwirkungskorrektur
Ls	dB(A)	Reflexanteil
dLw,T	dB	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
dLw,N	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
Z(LrT)	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Nacht
LrT	dB(A)	Zuschläge für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
		Beurteilungspegel Nacht

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel
B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchau Straße
 Immissionspegel von Fa. Ladenbau Tümmler (Iststand)

Anlage A4.3
 Bericht 009/11

Schallquelle	Lw dB(A)	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Ams dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	dLw,T dB	dLw,N dB	Z(LrT) dB	Cmet,T dB	Cmet,N dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IO A (geplantes MI 1)																		
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 52,6																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	37,37	42,4	2,2		0,0	1,2	0,0	41,7	50,7	0,0		0,0	0,0	0,0	50,7	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	36,30	42,2	2,1		0,0	0,2	0,0	36,5	46,9	0,0		0,0	0,0	0,0	46,9	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	54,63	45,7	2,8		0,0	1,5	0,0	29,9	41,3	0,0		0,0	0,0	0,0	41,3	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	61,30	46,7	3,1		20,2	1,3	0,0	26,7	27,5	0,0		0,0	0,0	0,0	27,5	
IO B (geplantes MI 1, KiTa-Gebäude)																		
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 35,7																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	68,31	47,7	3,5		20,7	1,8	0,0	32,7	33,1	0,0		0,0	0,0	0,0	33,1	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	65,06	47,3	3,5		19,0	0,3	0,0	30,5	31,0	0,0		0,0	0,0	0,0	31,0	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	45,15	44,1	2,1		21,7	1,1	0,0	22,5	25,3	0,0		0,0	0,0	0,0	25,3	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	52,36	45,4	2,6		22,3	1,4	0,0	19,3	19,3	0,0		0,0	0,0	0,0	19,3	
IO C (geplantes MI 1, KiTa-Gebäude)																		
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 52,4																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	51,14	45,2	3,3		3,9	1,5	0,0	38,7	43,8	0,0		0,0	0,0	0,0	43,8	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	48,12	44,6	3,1		1,6	0,3	0,0	40,5	44,0	0,0		0,0	0,0	0,0	44,0	
Q3 Ostfassade	85,0	5,9	27,01	39,6	0,4		0,0	0,8	0,0	43,3	51,0	0,0		0,0	0,0	0,0	51,0	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	34,09	41,6	1,4		22,0	0,8	0,0	8,2	25,2	0,0		0,0	0,0	0,0	25,2	
IO D (geplantes MI 2)																		
Nutzung MI Gesamtpegel tags LrT = 45,6																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	71,77	48,1	3,7		0,0	2,0	0,0	38,7	43,8	0,0		0,0	0,0	0,0	43,8	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	74,30	48,4	3,7		0,0	0,4	0,0	33,8	39,7	0,0		0,0	0,0	0,0	39,7	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	94,90	50,5	3,8		17,3	1,5	0,0	21,4	23,0	0,0		0,0	0,0	0,0	23,0	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	92,94	50,4	3,7		0,0	2,3	0,0	34,6	34,6	0,0		0,0	0,0	0,0	34,6	
IO E1 (geplanter Campingplatz)																		
Nutzung EC Gesamtpegel tags LrT = 41,0																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	107,37	51,6	4,2		0,0	2,7	0,0	33,2	38,8	0,0		0,0	0,0	0,0	38,8	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	107,28	51,6	4,2		0,0	0,6	0,0	29,3	35,7	0,0		0,0	0,0	0,0	35,7	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	126,96	53,1	4,2		0,0	3,0	0,0	10,3	30,8	0,0		0,0	0,0	0,0	30,8	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	132,42	53,4	4,2		18,5	2,2	0,0	18,8	19,8	0,0		0,0	0,0	0,0	19,8	
IO E2 (geplanter Campingplatz)																		
Nutzung EC Gesamtpegel tags LrT = 41,1																		
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	105,34	51,4	4,2		0,0	2,7	0,0	32,8	38,9	0,0		0,0	0,0	0,0	38,9	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	105,26	51,4	4,2		0,0	0,6	0,0	29,0	35,8	0,0		0,0	0,0	0,0	35,8	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	125,15	52,9	4,2		0,0	2,9	0,0	5,1	31,0	0,0		0,0	0,0	0,0	31,0	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	130,40	53,3	4,2		18,3	2,2	0,0	18,5	19,6	0,0		0,0	0,0	0,0	19,6	
IO F (geplanter Campingplatz)																		
Nutzung EC Gesamtpegel tags LrT = 43,1																		

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel
B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchauer Straße
 Immissionspegel von Fa. Ladenbau Tümmler (Iststand)

Anlage A4.3

Bericht 009/11

Schallquelle	Lw dB(A)	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Amis dB	Abar dB	Aatm dB	DI dB	Re dB(A)	Ls dB(A)	dLw,T dB	dLw,N dB	Z(LrT) dB	Cmet,T dB	Cmet,N dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	86,48	49,7	4,1		0,0	2,3	0,0	34,3	40,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,9	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	86,11	49,7	4,1		0,0	0,5	0,0	30,5	37,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,7	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	105,24	51,4	4,0		0,0	2,6	0,0	11,2	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,0	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	111,18	51,9	4,1		18,9	2,0	0,0	22,2	22,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,8	
IO1 Nerchauer Str. 7	Nutzung WA Gesamtpegel tags LrT = 41,0 dB(A)																	
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	115,55	52,2	3,7		0,0	2,8	0,0	33,1	38,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,6	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	114,79	52,2	3,7		0,0	0,6	0,0	30,1	35,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,8	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	132,48	53,4	3,7		0,0	3,1	0,0	2,4	30,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,8	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	139,72	53,9	3,8		19,6	2,5	0,0	22,1	22,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,4	
IO2 Nerchauer Str. 3	Nutzung WA Gesamtpegel tags LrT = 45,2 dB(A)																	
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	76,46	48,7	3,0		0,0	2,1	0,0	20,9	42,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,2	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	72,86	48,2	2,9		0,0	0,4	0,0	28,0	39,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,7	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	77,33	48,8	2,8		0,0	2,0	0,0	32,4	38,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,6	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	89,41	50,0	3,1		21,1	2,0	0,0	21,1	22,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,0	
IO3 Nerchauer Str. 1	Nutzung WA Gesamtpegel tags LrT = 45,7 dB(A)																	
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	83,92	49,5	1,5		0,0	2,3	0,0	0,0	42,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,7	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	79,79	49,0	1,3		0,0	0,5	0,0	30,6	40,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,6	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	73,10	48,3	0,6		1,6	1,9	0,0	0,0	38,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,5	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	85,39	49,6	1,3		18,4	2,1	0,0	21,1	19,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	
IO4 Dornaer Weg 1	Nutzung AU Gesamtpegel tags LrT = 46,0 dB(A)																	
Q1 Arbeiten im Freien (Sägen usw.)	93,0	3,0	65,22	47,3	3,3		3,6	1,8	0,0	22,9	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,0	
Q2 Gabelstapler + Lkw	88,0	3,0	66,54	47,5	3,4		5,7	0,4	0,0	7,9	34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,1	
Q3 Ostfassade	85,0	6,0	54,22	45,7	2,5		21,5	1,3	0,0	19,6	22,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,8	
Q4 Westfassade	85,0	6,0	43,08	43,7	1,8		0,0	1,2	0,0	2,0	44,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,3	

Ausbreitungsparameter und Teilimmissionspegel
 B-Plan Nr 9, Grimma, Nerchau Straße
 Immissionspegel von Fa. Ladenbau Tümmler (Iststand)

Anlage A4.3
 Bericht 009/11

Legende

Schallquelle		
Lw	dB(A)	Name der Schallquelle
Ko	dB	Anlagenleistung
s	m	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Ag	dB	Mittlere Entfernungsminderung
Amisc	dB	Mittlerer Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
Aatm	dB	Mittlere Einfügedämpfung
DI	dB	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
Re	dB(A)	Richtwirkungskorrektur
Ls	dB(A)	Reflexanteil
dlw,T	dB	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
dlw,N	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
Z(LrT)	dB	Leq Emissionskorrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Nacht
Cmet,T	dB	Zuschläge für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
Cmet,N	dB	Meteorologische Korrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Tag
LrT	dB(A)	Meteorologische Korrektur für Zeitbereich Beurteilungspegel Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
		Beurteilungspegel Nacht

Anlage 2

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche Hinweise gegeben:

- Landratsamt Leipzig
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie
- Landesamt für Denkmalpflege
- Straßenbauamt Leipzig
- Sächsisches Oberbergamt
- Landestalsperrenverwaltung
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.

Folgende wesentliche Hinweise wurden gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

1.1.1 Hinweise welche zum Vorentwurf wurden berücksichtigt

Hinweis (LRA Leipzig)

Das LRA Leipzig verweist auf die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen im hochwassergefährdeten Gebiet nach WHG.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen und im Punkt 3.2 des Planteil B ergänzt.

Hinweis (LRA Leipzig, NABU)

Das LRA Leipzig und der NABU verweisen auf artenschutzrechtliche Belange gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG bei Abriss von Gebäuden.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

Hinweis (LRA Leipzig)

Das LRA Leipzig verweist auf den Umgang mit Altlasten bei Abbruch- und Rückbaumaßnahmen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung zum Entwurf und im Punkt 3.3 des Planteil B ergänzt.

Hinweis (RPV Westsachsen)

Der Regionale Planungsverband verweist darauf, dass die im Kapitel 5.5 der Begründung benannten Ausweisungen unvollständig sind.

Berücksichtigung

Die Ausweisungen wurden um den gegebenen Hinweis (Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz) in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

Hinweis (RPV Westsachsen)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Berücksichtigung

Im Planteil B des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass der Einzelhandel in den Mischgebieten unzulässig ist.

Hinweis (Landesamt für Denkmalpflege)

Das Landesamt informiert über die Möglichkeit eines Abbruchs des Kulturdenkmal Nr. 3.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung zum Entwurf übernommen.

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt gibt Hinweise bzgl. der entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Widmungsgrenze der Staatsstraße 11.

Berücksichtigung

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde ein Hinweis auf die Widmungsgrenze in den Hinweise des Planteil B und die Begründung übernommen.

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt verweist auf die Notwendigkeit der Festsetzung eines Einfahrtbereichs und eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Staatsstraße 11, Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Berücksichtigung

An der östlichen Plangebietsgrenze, Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurden im Bebauungsplan ein Einfahrtbereich und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt verweist auf die Notwendigkeit der detaillierten Abstimmung der Verkehrs- und der Wendeanlage im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Erschließung und Parkfläche.

Berücksichtigung

In die Begründung zum Entwurf wurde der Hinweis ergänzt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung eine detaillierte Abstimmung der Verkehrs- und der Wendeanlage im o.g. Bereich mit den zuständigen Behörden erfolgen muss.

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt verweist auf die Notwendigkeit der konkreten Festsetzung des Status der geplanten Stichstraße.

Berücksichtigung

Die Festsetzung des Status der Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan konkretisiert.

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt verweist auf die Beachtung der Sichtfelder im Bereich der Auffahrt auf die Staatsstraße 11.

Berücksichtigung

Um die Freihaltung der Sichtfelder zu gewährleisten, wurde die betreffende Fläche als Maßnahme M1 festgesetzt, worin der Gehölzaufwuchs >50 cm untersagt ist (vgl. Planteil A; Begründung zum Entwurf).

Hinweis (SBA Leipzig)

Das Straßenbauamt verweist darauf, dass die entlang der Staatsstraße 11 festgesetzte Baumreihe, aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 4,50 m zur befestigten Fahrbahnkante aufweisen muss.

der Staatsstraße 11 festzusetzen.

Berücksichtigung

Die Baumreihe wurde auf einen Abstand von 5,0 m zur befestigten Fahrbahnkante versetzt.

1.1.2 folgende Hinweise zum Vorentwurf wurden nicht berücksichtigt.

Hinweis (Landesamt für Denkmalpflege)

Aus Sicht des Landesamts sollte, wie auch beim Kulturdenkmal 4, der Bebauungsplan eine „bedingte Nutzung“ und eine „Folgenutzung“ festsetzen, eine Chance zur Erhaltung des Kulturdenkmals offen zu halten.

Berücksichtigung

Die Festsetzung „bedingte Nutzung“/„Folgenutzung“ kommt hier nicht in Frage, da eine bauliche Nutzung für diese Fläche seitens der Stadt Grimma nicht gewollt ist. Vielmehr ist das Ziel des Bebauungsplans, auf der Fläche des Kulturdenkmals 3 einen Parkplatz zu errichten. Insofern besteht aus städtebaulicher Sicht keine Möglichkeit das Kulturdenkmal zu erhalten.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgte nicht.

1.2.1 Hinweise zum Entwurf

Hinweis (LRA Leipzig, Regional- und Kreisentwicklung)

Seitens der Bauleitplanung werden nachfolgende Anmerkungen gegeben:

Die aufgeführten Hinweise auf Seite 25 der Begründung

- Gebäudeabriss,
 - Baugrunduntersuchung,
 - Mitteilungsgebot-/pflicht bei der Untersuchung geologischen Belangen,
 - elektrische Energie (envia)
- sollten auch unter Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen werden.

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweis (LRA Leipzig, SG Bauordnung)

Aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde kann dem Bebauungsplan erst zugestimmt werden, wenn die Abbruchbezeichnung und Abbruchmarkierung (künftig entfallende Bebauung) bei allen Kulturdenkmalen entfallen.

Berücksichtigung

Bei der Abbruchmarkierung handelt es sich um keine Festsetzung im Bebauungsplan. Wie im Planteil A erkennbar ist, befindet sich die Abbruchmarkierung unter IV. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 sonstige Planzeichen ohne Normencharakter.

Mit dieser Darstellung soll lediglich der Planungswille der Kommune verdeutlicht werden.

Im Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei geplanten Abbrucharbeiten die untere Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen ist.

Hinweis (LRA Leipzig, SG Bauordnung)

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans ist der Umgebungsschutz genauer zu prüfen.

Berücksichtigung

Im Bebauungsplan wurden die Pflasterflächen vor der Spitzenfabrik Weising und vor dem Packschuppen nachrichtlich und im Zusammenhang mit den Gebäuden und den Bereich der technischen Denkmale 1 und D 3 dargestellt.

Hinweis (LRA Leipzig, SG Wasser/Abwasser)

Bei jeglichen Bauarbeiten im Überschwemmungsgebiet nach § 100 Abs. 3 SächsWG ist vom Vorhabenträger vorab ein Hochwassermaßnahmeschutzplan bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Hinweis (Sächsisches Oberbergamt)

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauegebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Hinweis (Landestalsperrenverwaltung)

Die LTV verweisen vollinhaltlich auf die Stellungnahme vom 14.6.2010 zum Bebauungsplanentwurf.

Das Plangebiet befindet sich eindeutig im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde nach § 100 SächsWG im östlichen Randgebiet der Stadt Grimma.

Dies wurde in unserer o.g. Stellungnahme umfangreich ausgeführt.

Die im jetzt vorgelegten Planentwurf im Pkt. 5.5 - Überschwemmungsgebiet- aufgeführten Belange werden zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung

Die Stellungnahme vom 14.06.2010 mit den Hinweisen zum Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde sowie zum Bauverbot innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes, wurden bereits in den Bebauungsplan und die Begründung zum Entwurf eingearbeitet.

Der Hinweis, dass bei bauzeitlicher und dauerhafter Benutzung von der LTV zugeordneten Flurstücken ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag zwischen Bauträgern und LTV auf Grundlage von evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen abzuschließen ist, wird in die Planzeichnung der Satzung unter Punkt 3 „Hinweise und in die Begründung zur Satzung unter Hinweise übernommen.

1.2.2 folgende Hinweise zum Entwurf wurden nicht berücksichtigt

Hinweis (Landesverein sächsischer Heimatschutz)

Wir fordern eine Vollzugskontrolle der Kompensationsmaßnahmen und eine wiederkehrende Überwachung zur Einhaltung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen.

Begründung

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Regel Bauüberwacht. Desweiteren erfolgt eine drei jährige Entwicklungspflege. Somit unterliegen die Kompensationsmaßnahmen einer Vollzugskontrolle.

Hinweis (Landesverein sächsischer Heimatschutz)

Wir fordern weiterhin eine Präzisierung des Planteiles "Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche" mit Festlegungen zu Dachform, Dachneigung und zur Farbgebung der Fassaden (Erdfarben mit abgestimmter Tönung).

Begründung

Einschränkungen in der Bauweise bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ist seitens der Stadt Grimma nicht gewünscht. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Hinweis (Imcon Liegenschaften GmbH vertreten durch RE Anys)

Bezug nehmend auf die bereits 2009 gegenüber der Stadt Grimma erfolgte Vertretungsanzeige und den dort geführten Schriftverkehr, zeige ich hiermit nochmals an, dass ich die Imcon Liegenschaften GmbH in dieser Sache vertrete. Eine entsprechende Vollmacht liegt der Stadt Grimma vor.

Das Grundstück meiner Mandantin wurde bzw. wird teilweise gewerblich genutzt und ist mit entsprechenden Fabrik- und Lagergebäuden bebaut. Es befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes und der insofern festgelegten Baugrenze. Ein Flächennutzungsplan besteht nicht. Die gewerbliche Nutzung erfolgt jedoch bereits seit jeher. Im Bebauungsplan wird ein Großteil des Grundstücks meiner Mandantin als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt sowie ein Sondergebiet Wohnmobil. Die bestehende Bebauung soll künftig entfallen. Hiermit wird meiner Mandantin eine grundsätzlich mögliche Bebaubarkeit, sei es nach § 34 oder § 35 BauGB entzogen und in die Bestandsgarantie des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG eingegriffen. An keiner Stelle der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt eine nach § 1 Abs. 7 BauGB notwendige Abwägung dahingehend, dass der Entzug der Nutzungsmöglichkeit und die faktische Umwidmung für meine Mandantin eine Teilenteignung darstellt (siehe hierzu u. a. BVerfG vom 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01). Dies obwohl bereits mit Schreiben vom 29.07.2010 darauf hingewiesen wurde. Eine Abwägung findet überhaupt nicht statt, noch nicht einmal im Hinblick auf Entschädigungsansprüche. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die erwartete "begrenzte Nutzungsfrequenz" der öffentlichen Verkehrsflächen und des Sondergebiets im Sinne der touristischen Erschließung die Privatnützigkeit des Eigentums insofern vollständig verdrängen soll. Ein Bebauungsplan, der eine öffentliche Grünfläche auf einem Privatgrundstück festsetzt, ist abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde bei der Planaufstellung verkennt, dass dem Grundstückseigentümern im Bereich der Grünfläche die grundsätzlich mögliche Bebaubarkeit entzogen wird (OVG Sachsen-Anhalt vom 14.10.2010 - 2 K 91/09). Dies gilt vorliegend erst Recht, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Da eine Realisierung ohne Mitwirkung meiner Mandantin bzw. wertgleiche Abfindung nicht möglich ist, hierzu jedoch keine Ausführungen erfolgen, ist vorliegend auch an eine Verhinderungsplanung zu denken.

Berücksichtigung

RA Anys hat sich bereits in einem früheren Schreiben als von der IMCON Liegenschaftsgesellschaft legitimiert ausgewiesen. Allerdings ist es seitens der Stadt Grimma nicht nachprüfbar, ob die IMCON Liegenschaftsgesellschaft zum Zeitpunkt der Stellungnahme am 22.06.2011 überhaupt noch Eigentümerin der bezeichneten Flurstücke war. Aktuell, d.h. zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung, ist Herr Olaf Ebert Eigentümer.

- a) Der ehemalige Milchhof befindet sich seit Jahren in einem ruinösen Zustand und wird von Bürgern und Besuchern schlichtweg als Schandfleck für die Stadt Grimma wahrgenommen. Die ursprüngliche Nutzung – Milchhof – besteht seit zwanzig Jahren nicht mehr. Es ist gem. § 1 Abs.3 BauGB die Aufgabe der Stadt, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solcher Zustand ist hier zweifelsohne gegeben.
- b) Die Gründe für die beabsichtigte Entwicklung sind in der Begründung umfassend dargelegt. Historische betrachtet stand die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort im Zusammenhang mit der Muldentalbahn und dem Bahnhof. Diese Infrastruktur besteht seit fünfzig Jahren ebenfalls nicht mehr.
Heute überwiegt in der Muldenaue, angrenzend an FFH- und SPA-Areale, das Entwicklungsziel Natur und Landschaft. Gewerbliche Entwicklung verfolgt die Stadt Grimma an anderen, geeigneteren Standorten.
- c) Die aus der Sicht des Herrn RA Anys kritisierte faktische Entwertung ehemaligen Baulands ist zweifellos eine Folge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Allerdings verfolgt die Stadt Grimma diese Entwicklung ausschließlich aus städtebaulichen Gründen, so wie es das Baugesetzbuch fordert und wie es den Kommunen die Planungshoheit in Abwägung öffentlicher und privater Interessen garantiert.

Aufgrund der Einwendungen von Herrn RA Anys werden die Planungsziele und die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 der Stadt Grimma nicht geändert.

2 Begründung der Planungsvariante

Die Stadt Grimma beabsichtigt die Neuordnung und Entwicklung des vormaligen Industrie- und Gewerbestandortes am ehemaligen Unteren Bahnhof in Grimma. Bedingt durch die Lage des Plangebietes weist der westliche Bereich eine hohe Überschwemmungsgefährdung auf, dieser Bereich ist auch als Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzt.

Um der von der Naturgewalt ausgehenden Gefährdung der baulichen und sonstigen Nutzungen zu entgehen, ist ein Freimachen des Überschwemmungsgebiets erforderlich, was jedoch nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie privatwirtschaftlicher Belange erfolgen kann.

Das Plangebiet wurde entsprechend seiner reliefbedingten Teilung in einen nutzungsarmen, niederliegenden Teil und einen die Nutzungen bündelnden, höher liegenden Teil gegliedert. Die Abgrenzung der beiden Teilgebiete erfolgte entlang der Grenze des nach § 100 Abs. 3 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Insofern steht für den westlichen Bereich die Entwicklung im Sinne des Naturschutzes unter Berücksichtigung des § 100 Abs. 2 SächsWG im Vordergrund.

Durch die Lage des beplanten Gebiets an der Radwanderroute „Muldental-Bahnradweg“ in der Muldenaue, dem über diesen Weg erschlossenen, ca. 300 m südlich liegenden Stadtwald sowie der relativen Nähe zum Stadtzentrum Grimma bietet sich ein günstiges touristisches Entwicklungspotenzial, was im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen wurde.

Zur Bündelung und Etablierung einer nachhaltigen Nutzung sollen die im Osten, überwiegend brach liegenden Konversionsflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden, der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen bzw. für die touristische Entwicklung der Stadt Grimma zur Verfügung stehen. Letzteres wird durch die Lage des Gebiets innerhalb des reizvollen Muldentals mit der Anbindung an die Radwanderroute „Muldental-Bahnradweg“, der Nähe zum Ortszentrum der Stadt Grimma und der vorteilhaften Verkehrsanbindung begünstigt.

Die genannten Entwicklungsziele haben unter der Prämisse des Erhalts und der Integration der vorhandenen Kulturdenkmäler sowie unter Berücksichtigung der Belange des bestehenden SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“, SPA „Vereinigte Mulde“ und LSG „Thümmlitzwald-Muldental“ Eingang in die Planung gefunden.

Es sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden gewerblichen Nutzungsformen im gesamten Gebiet und bündelt diese auf den festgesetzten Flächen, wodurch speziell im zentralen, westlichen Plangebiet Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets der „Vereinigten Mulde“ sowie im nordöstlichen Plangebiet Flächen, die an das SCI „Vereinigte Mulde und Muldenauen“ und das SPA „Vereinigte Mulde“ grenzen, von Nutzungen freigehalten werden.

Zudem ermöglicht diese Festsetzung im räumlich begrenzten Rahmen die Etablierung von Wohnnutzung sowie die Nutzung für touristische Zwecke, was durch die Lage des Gebiets innerhalb des reizvollen Muldentals und der günstigen Verkehrsanbindung begünstigt wird.

Um die für die Bündelung der gewerblichen Nutzung und die für die Wohnnutzung notwendige, nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche des Plangebiets in ausreichendem Umfang vorhalten zu können und den Charakter als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer touristischen Entwicklung zu unterstreichen, sind Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet wurden Einzelhandelsbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen

Im östlichen Teil des Plangebiets ist ein sonstiges Sondergebiet Wohnmobil nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Ausweisung ist, diese Fläche für die touristische Entwicklung der Stadt Grimma zur Verfügung zu stellen. In Ermangelung von Stellplätzen für Wohnmobile und Caravans in der Stadt Grimma, soll die Festsetzung die Möglichkeit deren Ansiedelung ermöglichen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Mischgebiet MI 2 nur unter dem Umstand zulässig, dass die Eigenschaft der "Spitzenfabrik der Familie Weising" (Dornaer Weg 4, Flst. 1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG erhalten bleibt.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Eigenschaft der „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Dornaer Weg 4, Flst. 1845) als Kulturdenkmal nach § 10 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 und 5 SächsDSchG bei Nutzung des Mischgebiets MI 2 erhalten bleibt.

Als Folgenutzung wurde gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Da speziell an der Erhaltung des Kulturdenkmals „Spitzenfabrik der Familie Weising“ (Flst. 1845) öffentliches Interesse besteht, räumt die Festsetzung dieser Bedingung den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang gegenüber den Belangen des Hochwasserschutzes ein. Durch die Festsetzung der Folgenutzung wird jedoch sichergestellt, dass bei Verlust der Eigenschaft als Kulturdenkmal, den Belangen des Hochwasserschutzes mittelbares Vorrecht gewährt wird.

Die bedingte Nutzung ist im Planteil A 1 dargestellt. Die Folgenutzung ist im Planteil A 2 dargestellt.

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurde die Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

- Im Planteil B des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass der Einzelhandel in den Mischgebieten unzulässig ist.
- An der östlichen Plangebietsgrenze, Höhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurden im Bebauungsplan ein Einfahrtbereich und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.