

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Büro Knoblich GmbH
Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner



Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt
SG Planungsrecht/Koordinierung
Datum: 07.08.2023
Ihre Nachricht vom: 06.07.2023
Ihr Zeichen: 18-093
Aktenzeichen: 2023-06118
Bearbeiter: Frau Seidel
Zimmer: 379
Telefon: 03421 - 758 3131
Telefax: 03421 758 85 3110
E-Mail*: Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift: Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzcher Straße“ der Stadt Bad Dübener Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 06.07.2023
- Planzeichnung Vorentwurf (M 1: 1.000) vom 20.06.2023 einschließlich Begründung und Umweltbericht vom Juni 2023
- Weitere Unterlagen:
 - Geotechnischer Bericht Untersuchung zur Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse; Büro Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH Bannewitz OT Cunnersdorf, 11.07.2018
 - Geotechnischer Bericht ergänzende Baugrunderkundung und -beurteilung; Büro Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH Bannewitz OT Cunnersdorf, 12.02.2019
 - Stellungnahme - Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens; BBE - Handelsberatung Leipzig, 02.07.2018
 - Schallimmissionsprognose; GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH Zwickau, 21.04.2021
 - Gutachten zur verkehrlichen Erschließung; IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen Leipzig, 07.09.2021

Sehr geehrter Herr Schürmann,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung

Hauptsitz: Sparkasse Leipzig IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
Schloßstraße 27 BIC: WELADE8LXXX
04860 Torgau

Internet

info@lra-nordsachsen.de
www.landratsamt-nordsachsen.de
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**
SG Planungsrecht/Koordinierung
SG Bauordnung
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**
SG Abfall/Bodenschutz
SG Immissionsschutz
SG Naturschutz
SG Wasserrecht
- **Straßenverkehrsamt**
SG Straßenverkehrsbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Bedenken geäußert und Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Bauordnungs- und Planungsamt

SG Planungsrecht/Koordinierung

Überplant werden soll der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzcher Straße“ der Stadt Bad Dübener Heide. Mit der überlagernden Planung werden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Vollsortimentern des Lebensmitteleinzelhandels geschaffen. Da es privates und gemeindliches Interesse an einer Weiterentwicklung des Standortes gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Allgemein:

Die Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig ist zu beteiligen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Dübener Heide entwickelt (maßgeblich ist die 1. Änderung), der eine Sondergebietsfläche Handel darstellt. Die kleinflächige Abweichung im Osten, wo eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist (ca. 0,3 ha), kann noch „als vom Entwicklungsgebot gedeckt“, eingeschätzt werden. *Aufgrund der Beschränkung des FNP auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können in Bebauungsplänen jedoch auch von diesem Regelfall abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im FNP dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt (Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2022, D 1).*

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Für die nachfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist die BauGB-Änderung vom 03.07.2023 zu beachten. Es wird auf die Änderungen der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB hingewiesen.

- Zur Planzeichnung:

Textliche Festsetzungen zu 1. Art der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.450 m², aufgeteilt in betriebsbezogene Verkaufsflächen, soll mit der textlichen Festsetzung 1.2 geregelt werden. Das ist aus hiesiger Sicht nicht zu beanstanden und ist auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO möglich.

Zusätzlich soll eine max. zulässige Verkaufsflächenzahl von 0,241 als Verhältniszahl, wieviel Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche max. zulässig ist, festgesetzt werden. Die Verkaufsflächenzahl ist derzeit nur eine zeichnerische Festsetzung unter 2. Maß der baulichen Nutzung.

Eine max. zulässige Verkaufsflächenzahl ist laut dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts dann angebracht, wenn eine numerische Beschränkung der zulässigen Betriebe in einem Sondergebiet oder in mehreren Sondergebieten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes beabsichtigt wäre, was aber mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist (BVerwG Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 Rdnr. 15, 33, 34).

Vorliegend soll aber nur ein Sondergebiet (auf einem Baugrundstück) festgesetzt werden. Damit wäre die Gefahr eines „Windhundrennen“, das mit § 11 BauNVO nicht vereinbar wäre, nicht gegeben. Insofern wird aus hiesiger Sicht eine zusätzliche Verkaufsflächenzahl nicht für notwendig erachtet.

Soll daran festgehalten werden, ist zu überdenken, ob die Verkaufsflächenzahl eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung oder zum Maß der baulichen Nutzung werden soll (in der Begründung finden sich Aussagen in 6.1 Art der baulichen Nutzung und 6.2 Maß der baulichen Nutzung).

Die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Verkaufsflächenzahl ist zu empfehlen. Auf jeden Fall muss eindeutig erkennbar sein, dass Bezug auf die Fläche des Sondergebietes genommen werden soll. Beispiel: *Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.*

Die textliche Festsetzung 1.4 zu den Nebenanlagen gehört inhaltlich eher zu den Festsetzungen unter 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.

Für die „Bad Dübener Liste“ wird die Quellenangabe für erforderlich gehalten.

Textliche Festsetzung 4.3 und 4.4

Die Maßnahme MUB1 Erhalt und Erweiterung der Grünfläche im westlichen Geltungsbereich überlagert die private Grünfläche und soll der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und dem Ersatz abgehender Gehölze dienen. Das diesbezügliche Planzeichen in der Planzeichenerklärung ist nicht

korrekt und sollte geändert werden. Das gilt auch für die Maßnahme MUB2 Eingrünung im Osten des Plangebietes mittels Hecke (Planzeichen wurden vertauscht).

Es wird empfohlen, die Gehölzlisten der zu verwendeten Sträucher und Bäume auf die Planzeichnung zu übernehmen. Zumindest ist ein Hinweis aufzunehmen, wo diese Gehölzlisten zu finden sind.

Zeichnerische Festsetzung 5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

In den Medien ist aktuell von einem neuen Kreisverkehr an der Dommitzscher Straße zu lesen. Da dem Bauordnungs- und Planungsamt keine konkreten Planunterlagen für den neuen Kreisverkehr unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs vorliegen, wird davon ausgegangen, dass beide Vorhaben aufeinander abgestimmt wurden. Der Kreisverkehr ist weder in der Planzeichnung erkennbar, noch in der Begründung dargelegt und auch nicht im „Gutachten zur verkehrlichen Erschließung“ des Bebauungsplangebietes enthalten. Es wird für erforderlich gehalten, die hier vorgelegten Planunterlagen zu diesem wichtigen Anbinde- und Erschließungspunkt zu ergänzen.

Die angeführten gesetzlichen Grundlagen sind zum Tag des Satzungsbeschlusses auf Aktualität zu überprüfen. Z.B. ist das BauGB am 03.07.2023 letztmals geändert worden.

- Zur Begründung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Dübener von 2014 bildet eine fachliche Grundlage für die vorgelegte Bauleitplanung (Begründung 5.4). Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde eine „Stellungnahme zur Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens Standort Dommitzscher Straße“ im Jahr 2018 erarbeitet. Es kann aus hiesiger Sicht nicht unkommentiert bleiben, dass im Jahr 2023 eine aktualisierte Stellungnahme mit großer Wahrscheinlichkeit neuere Erkenntnisse ergeben könnte.

Im Punkt 6.2 Maß der baulichen Nutzung ist im ersten Absatz folgende Passage enthalten:

Gemäß § 19 Abs. 3, S. 2, 2. HS BauNVO wird die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche als Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.

Dazu gibt es Bedenken, denn das Baugrundstück (bestehend aus den Flurstücksanteilen des Geltungsbereichs) ist durch die festgesetzten Grünflächen östlich und westlich für die bauliche Nutzung eingeschränkt. Diese Grünflächen liegen nicht im Bauland i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO und stellen selbständige Festsetzungen dar. Ihre Flächen sind von der Baugrundstücksfläche zunächst abzuziehen, um die maßgebende Grundstücksfläche zu berechnen. Für die Ermittlung der Grundfläche kann nur die Fläche des Sondergebiets zum Ansatz kommen.

Des Weiteren würde die o.g. Formulierung einen Widerspruch zur Tabelle 2 im Abschnitt 10 Flächenbilanz darstellen, wo die Fläche des Sondergebiets für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche herangezogen wird.

Es kann behördlicherseits nur vermutet werden, dass die Grundflächenzahl von 0,9 (der Orientierungswert liegt bei 0,8 für Sondergebiete) dennoch für das beabsichtigte Vorhaben ausreicht. Es wird eine nochmalige Prüfung empfohlen.

Zur Niederschlagsentwässerung sollen laut Begründung unter 7.4 nördlich und westlich große Versickerungsmulden errichtet und weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Es muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob dafür geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Die Entwässerungsplanung erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu präzisieren, widerspricht dem planungsrechtlichen Grundgedanken der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren.

Im Punkt 9 Naturschutz und Landschaftspflege wird angeführt, dass die Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Laut der Planzeichenerklärung sind die Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt, was zu überprüfen und zu vereinheitlichen wäre.

SG Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzcher Straße" der Stadt Bad Dübener, Stand 20.06.2023.

SG Denkmalschutz

Das Vorhaben unterliegt gemäß § 14 SächsDSchG der Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*Gräberfeld der Bronzezeit und Siedlungsspuren des Mittelalters [D-34360-06]*).

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie werden nachfolgend aufgeführte Auflagen und Hinweise Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sein.

Auflagen

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal und bisher unbebauten oder nur oberflächlich versiegelten Bereichen des Plangebietes archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-670, Saskia.Kretschmer@lfa.sachsen.de).

Hinweise

- Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Wir bitten die Planungsunterlagen dahingehend zu korrigieren.

Ergänzende Anmerkung:

Das denkmalgeschützte Wohnhaus, Gartenstraße 13 (Gemarkung Bad Düben Flur 11, Flurstück 1049) wurde unlängst abgebrochen, kann folglich im Umweltbericht unter 3.9 *Schutzgut Kultur- und Sachgüter* aus Tab. 6: *Liste der Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes*, Seite 30, gestrichen werden.

Umweltamt

SG Abfall/Bodenschutz

1 Tenor

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen nur bei Beachtung der Hinweise keine Bedenken zum Vorhaben.

2 Sachstand und Bewertung

Bad Düben ist bestrebt, sich hin zu einer wassersensiblen Stadt (Schwammstadt) zu entwickeln. Dies bedeutet auch, dass zur urbanen Regenvorsorge Niederschlagswasser dezentral zu managen ist. Das übergeordnete Ziel, und damit die erste Priorität bei der Maßnahmenauswahl, sollte die Vermeidung und Minimierung von Niederschlagswasser-Abflüssen sein. Dies umfasst innerhalb der Siedlungsgebiete beispielsweise auch die Vermeidung von Vollversiegelungen von Flächen (z. B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde fehlt für den vorliegenden Bebauungsplan derzeit die mögliche Festsetzung einer versickerungsfähigen Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Durch diese Maßnahme können Niederschlagsabflüsse reduziert werden. Zusätzlich trägt sie auch zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen können Böden zumindest die Wasserhaushaltsfunktionen und die Wärmehaushalts- und Mikroklimafunktionen (wieder) besser erfüllen.

Entsprechend sollte eine Festsetzung im Bebauungsplan, wie nachfolgend unter "Hinweise" dargestellt, ergänzt werden.

3 Hinweise

Folgende Festsetzung ist unter "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB" zu ergänzen:

Neu anzulegende Stellplätze, sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

SG Immissionsschutz

Gegen die o. g. Planung besteht aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken. Die unten stehenden Anmerkungen bzgl. Gewerbelärm sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

1 Erläuterungen zur Planung

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Stadt Bad Döben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzcher Straße“ geplant. Dieser soll den „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzcher Straße“ vom 25.04.1992 ersetzen. Ziele der Planungen sind u.a., die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Vollsortimentern des Lebensmitteleinzelhandels, von Lebensmitteldiscountmärkten und von Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetrieben zu schaffen. Weiterhin sollen eine Neuordnung der Grundstücksbegrünung, des ruhenden Verkehrs und der Niederschlagswasserentwässerung erfolgen. Im Plangebiet werden ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie private Grünflächen festgesetzt.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

2 Auswirkungen des Plangebietes/Bewertung Schallimmissionsprognose

Zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplangebietes liegt die Schallimmissionsprognose „BV ,Ersatzneubau Marktkombination REWE/Penny/Rossmann, Dommitzcher Straße 15 in 04849 Bad Döben““ der GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH vom 21.04.2021 vor.

Darin werden durch den Gutachter diverse Variantenbetrachtungen zum geplanten Betrieb der vorgesehenen Einkaufsmärkte durchgeführt. Im Wesentlichen wird unterschieden, ob im Nachtzeitraum Anlieferungen per LKW an die einzelnen Märkte durchgeführt werden oder nicht. In diesem Zusammenhang werden organisatorische und bauliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Ferner wurden weitere gewerbliche Lärmvorbelastungen im Umfeld berücksichtigt.

Die im Gutachten verwendeten Emissionsquellen unter Punkt 3 wurden seitens der unteren Immissionsschutzbehörde (nachfolgend ulB) geprüft. Die Angaben zu den Betriebszeiten der mit den Lieferungen an den PENNY- und REWE-Markt verbundenen Schallquellen ist nicht völlig eindeutig. In den in Anlage 2 zur Schallimmissionsprognose beigefügten Eingabedaten sind die Angaben eindeutig nachvollziehbar. Diese beziehen sich jedoch lediglich auf den Tagzeitraum. Die Variantenbetrachtung der Anlieferung in der Nacht kann aufgrund fehlender Eingabedaten nicht komplett nachvollzogen werden. Aufgrund der geplanten Festlegungen (siehe weitere Ausführungen) kann dies derzeit so akzeptiert werden.

Unter Punkt 3 der Schallimmissionsprognose wird von 350 Fahrbewegungen je Stunde auf dem Parkplatz im Tagzeitraum sowie 35 Fahrbewegungen je Stunde nachts ausgegangen. Im Anhang werden nur 340 / 34 (z. B. Quelle Z1, Summe aller P1 bis P13) Bewegungen herangezogen. Dieser Unterschied ist jedoch marginal (0,1 dB) und damit vernachlässigbar.

Aus hiesiger Sicht ist die Ausdehnung der Schallquelle der Vorbelastung des Gartenbaubetriebes FQ1 in der Prognose zu klein gewählt. Augenscheinlich wurde in der Schallimmissionsprognose die Quelle nur südlich des Waldhofsweges (Lageplan mit Vorlasten in Anlage 1) angesetzt. Nach Einschätzung der ulB gemäß hier vorliegenden Luftbildern erstreckt sich der Gartenbaubetrieb auch nördlich des Waldhofsweges (Flurstücke 461/1, 462/1, 463, 464, 540/5, 540/25, anteilig 466/12). Dies sollte nochmals geprüft werden.

Die Angaben zu den maßgeblichen Immissionsorten sind bitte nochmals anhand der folgenden Anmerkungen zu prüfen.

Entsprechend der Auskunft des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises Nordsachsen ist von folgender Gebietseinstufung der Immissionsorte auszugehen:

IP1/IP9	Wohnhaus Dommitzscher Straße 12c	WA,
IP2	Wohnhaus Waldhofsweg 4	WA,
IP3	Wohnhaus Durchwehnaer Straße 1	WA,
IP4	Wohnhaus Dommitzscher Straße 12	WA,
IP5	Wohnhaus Am Heidegraben 13	WA,
IP6	Wohnhaus Louise-Hauffe-Ring 24	WA,
IP7	Wohnhaus Torgauer Straße 7	MI,
IP8	Wohnhaus Waldhofsweg 1e	WA,
IP10	Wohnhaus Dommitzscher Straße 13	WA.

Im weiteren Planungsverlauf sollten folgende Immissionsorte mit betrachtet werden.

IP11	Dommitzscher Straße 14 (z. Z. Sozialstation der Diakonie, kein Wohnhaus)	WA,
IP12	Wohnhaus Waldhofsweg 6	WA.

Der Immissionsort IP2 Wohnhaus Waldhofsweg 4 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Südliche Hüfnermark“. Aus hiesiger Sicht liegt erst das Wohnhaus Blumenallee 14 innerhalb dieses Bebauungsplans. Weiterhin liegen das Wohnhaus Waldhofsweg 6 bzw. die Kleingärten auf Flurstück 453/3 näher am Plangebiet. Da die Kleingärten jedoch lediglich im Tagzeitraum den Schutzanspruch von Mischgebieten haben, werden aus Sicht der ulB bei Betrachtung des Wohnhauses Waldhofsweg 6 aufgrund der Entfernungsverhältnisse auch die Kleingärten ausreichend berücksichtigt. Dies sollte der Gutachter nochmals bestätigen.

An IP6 befindet sich mittlerweile ein Wohnhaus (Louise-Hauffe-Ring 24), der anstelle der Baugrenze des Bebauungsplans „Torgauer Straße - Am Heidegraben“ verwendet werden sollte.

Weiterhin ist zu prüfen, ob IP10 (Domnitzscher Str. 13) korrekt gewählt ist. Entsprechend der hier vorliegenden Informationen existiert direkt östlich die ggf. schutzbedürftige Nutzung „Domnitzscher Straße 14“ (siehe oben). Der ulB ist bewusst, dass dies die schalltechnische Bewertung voraussichtlich nicht wesentlich verändert. Dennoch sollte das Gutachten diesbezüglich geprüft und angepasst werden.

Ggf. sind weiterhin die Immissionsorte Torgauer Straße 11a und Torgauer Straße 9a mit zu betrachten. Diese haben nach Auskunft des Bauordnungs- und Planungsamtes die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes. Demnach sollte (auch entsprechend der Rasterkarten im Anhang der Prognose) bei Berücksichtigung des IO5 der Schutz vor Schallimmissionen auch an den genannten Wohnhäusern ausreichend berücksichtigt sein. Dies sollte ebenfalls nochmals vom Gutachter abgesichert werden.

Durch die ulB wird die Heranziehung der vollen Werte für Mischgebiete für die Immissionsorte IP1/IP9, IP3, IP4, IP10 im Sinne einer Gemengelage nach Nr. 6.7 der TA Lärm sehr kritisch gesehen. So sollen die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltende Werte erhöht werden. Diese Zwischenwertbildung erfolgte nicht. Letztendlich ist diese im Ergebnis bei Variante ohne nächtliche Anlieferungen auch nicht notwendig, wie der Gutachter selbst ausführt.

Im Ergebnis der Prognose wurde zunächst festgestellt, dass Anlieferungen per LKW im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) nicht möglich sind, da es an verschiedenen, maßgeblichen Immissionsorten zum Teil zu massiven Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (nachfolgend IRW) nach Nr. 6.1 der TA Lärm sowohl durch den Beurteilungs- als auch die Spitzenpegel kommen würde. Bei Verzicht auf diese Anlieferung und deren Verlagerung in den Tagzeitraum werden an allen umliegenden, maßgeblichen Immissionsorten in der Gesamtbelastung die IRW nach Nr. 6.1 der TA Lärm unterschritten und damit eingehalten. Es werden selbst die Werte für allgemeine Wohngebiete an den betreffenden Immissionsorten nicht überschritten.

Aus den o. g. Gründen wird die Variante 4 mit baulichen Lärminderungsmaßnahmen und öffentlicher Widmung der Gesamtzufahrt sehr kritisch gesehen, da am IP1, IP3 und IP10 der Wert für Mischgebiete gerade eingehalten würde. Eine Zwischenwertbildung erfolgte nicht.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Bauleitplanung die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 (Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beuth Verlag Berlin, Juli 2023) heranzuziehen sind. Hier kann die Gemeinde eine Abweichung von diesen Werten in Ihre Planungsüberlegungen einbeziehen und entsprechend begründen. Diese Orientierungswerte entsprechen denen der TA Lärm im Wesentlichen.

3 Festlegungen im Bebauungsplan/Umweltbericht

Der Hinweis "Eine Anlieferung mit einem LKW in der Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist nicht zulässig." unter Punkt III (2) sollte als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen

werden, da nur so die Einhaltung der IRW gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm und der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 gewährleistet werden kann.

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass Anlieferungen in der Nacht zu teilweise massiven Überschreitungen der bereits im Sinne einer Gemengelage bis auf die Werte für Mischgebiete nach oben korrigierten IRW nach Nr. 6.1 der TA Lärm führen würden. Selbst mit einer massiven Schallschutzwand von knapp 7 m Höhe würde an den Immissionsorten IP1, IP3 und IP10 der IRW für Mischgebiete nachts gerade einhaltbar sein. Hier wird auf die vorigen Ausführungen dazu verwiesen.

Weiterhin wird bezüglich des Hinweis unter Punkt III (2) dringend empfohlen, diesen dahingehend zu verkürzen, dass nur auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 (Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beuth Verlag Berlin, Juli 2023) und auf die IRW der TA Lärm für den Nachtzeitraum Bezug genommen wird, da der Ausschluss nächtlicher Anlieferungen mit LKW nur dazu dient, diese Werte nicht zu überschreiten. Hier sollten entsprechend der Gebietseinstufung die jeweiligen Werte verwendet werden. Aus hiesiger Sicht ist der Bezug auf die nächstgelegenen Immissionsorte notwendig und ausreichend.

Auch der vorliegende Umweltbericht macht unter Nr. 1.3 und 4.9 auf die Festsetzung bzw. den Hinweis aufmerksam, dass Nachtanlieferungen per LKW zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig sind. Dem wird wiederum ebenfalls zugestimmt.

Den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen unter Punkt 5.1 des Umweltberichtes, hier insbesondere V1 und V6, wird ebenfalls zugestimmt.

SG Naturschutz

Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Bad Dübener Flur 5 liegenden Flurstücke 548 (tlw.) und 550/2 sowie das in der Gemarkung Bad Dübener Flur 11 liegende Flurstück 71/2, mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,7 ha. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzscher Straße“ (1992) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert.

Als Planungsziele sollen die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung von Vollsortimentern des Lebensmitteleinzelhandels, von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Dübener Liste und von Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetrieben erreicht werden, die mit einer Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl, Neuordnungen der Grundstücksbegrünung und Parkplatzsituation sowie der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergehen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich, für das bereits Baurechte bestehen, da hier ein 1992 festgesetzter B-Plan für ein Sondergebiet für den Einzelhandel vorliegt. Entsprechend liegt der Großteil des Plangebiets im Innenbereich, so dass nach § 18 Abs. 2 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind.

Die im Kapitel 5 des Umweltberichtes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen MUB1 Erhalt und Erweiterung der Grünfläche, MUB2 Eingrünung im Osten des Plangebietes mittels Hecke und MUB3 Gehölzpflanzung auf den Stellflächen ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet möglich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 23 bis 30 BNatSchG werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung im Kapitel 6 des Umweltberichtes ist plausibel. Es können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG auf Grund der Vorbelastung des Gebietes ausgeschlossen werden.

In den Planteil B sind noch folgende Hinweise aufzunehmen:

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken zur Planung.

SG Wasserrecht

Die eingereichten Planungsunterlagen beinhalten nur allgemeine Aussagen zur beabsichtigten Niederschlagsentwässerung. Eine konkrete fachtechnische Stellungnahme in Bezug auf Fläche und Niederschlagsmenge kann daher noch nicht erfolgen.

Grundsätzlich gibt es weiterhin keine Einwände gegen die oberflächennahe Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper (mit einem Notüberlauf in die bestehende Mischwasserkanalisation).

In den eingereichten Unterlagen wird die Möglichkeit einer oberflächennahen Muldenversickerung genannt, allerdings fehlen konkrete Planungsunterlagen hierzu. Im Baugrundgutachten, der Firma Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft (AZ: 180505), kann herausgelesen werden, dass am Standort unterhalb von Mutterboden bzw. Betonpflaster und anthropogenen Auffüllungen, glazifluviatile Grobsande anstehen. Das Liegende wird von einem miozänen Kohleton gebildet.

Das Grundwasser kann oberflächennah zwischen 88 bis 89 m NHN erwartet werden. Eine mögliche Umsetzung, nach jetzigem Kenntnisstand, könnte schwer realisierbar sein. Da die wasserleitenden Sande zum Teil bereits wassergefüllt sind und der Ton als Grundwasserstauer betrachtet werden muss.

Weiter sind in den eingereichten Plänen noch keine Standorte für etwaige Versickerungsanlagen ausgewiesen. Das muss im nächsten Planungsschritt erfolgen.

Die angedachte Wiederverwendung von anfallendem Niederschlagswasser wird begrüßt und entspricht dem Stadtkonzept.

Im Rahmen der weiteren Planung (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren) ist die Entwässerungsplanung zu präzisieren. Dabei ist zu beachten, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Gern können Lösungsvorschläge oder wassertechnische Planungen im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde und der SV Bad Düben abgestimmt werden.

Straßenverkehrsamt

SG Straßenverkehrsbehörde

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen Bedenken zur geplanten Art und Weise des Vorhabens, insbesondere zur Verkehrsanbindung.

Nach den Planungsunterlagen soll die Zufahrt zum Einkaufszentrum im „Waldhofsweg“ näher an die „Durchwehnaer Straße“ herangelegt werden.

Die Stadt Bad Düben plant am Knoten „Durchwehnaer Straße“ / „Waldhofsweg“ die Herstellung eines Kreisverkehrs. Wir empfehlen dringend, diese beiden Maßnahme in Einklang zueinander zu bringen. Die Zuwegung zum Einkaufsmarkt könnte dabei unmittelbar aus dem Kreisverkehr heraus erfolgen oder müsste weiter vom Kreisverkehr abgesetzt werden, als dies aktuell vorgesehen ist.

Zur Gestaltung innerhalb des Plangebietes bitten wir zu prüfen, ob die unmittelbare Anbindung des Einkaufszentrums an den ÖPNV vorgesehen ist. Dies sollte sich dann in der Gestaltung des Plangebietes niederschlagen.

Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

SG Brandschutz

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung), VwVSächsBO, SächsVerkBauR und ff. ergeben berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Bezugnehmend auf das Anschreiben zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung:

Lage und Zugänglichkeit:

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Baulicher Brandschutz:

Im weiteren Verlauf der Planung sollte die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie der Abstand zu anderen Gebäuden dargestellt werden. Dies beinhaltet weiterhin Baustoffe und Bauteile des Gebäudes. Zusätzlich sind Anforderung an Dächer sowie Flucht und Rettungswege ebenfalls sicherzustellen. Diese ergeben sich weiterhin aus den o.g. Gesetzen und Verordnungen. Alle Informationen zur baulichen Einhaltung stehen hierzu in der SächsBO, SächsVerkBauR und VwVSächsBO. Bei der weiteren Entwicklung ist ein Brandschutzkonzept nach § 12 DVOSächsBO bereit zu stellen. Dieses muss bei weiterer Planung und Bearbeitung des Bauvorhabens zur zuständigen Brandschutzdienststelle eingereicht werden.

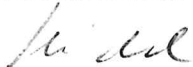
Sicherstellung des Löschwassers:

Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

Mit freundlichen Grüßen



Seidel
Sachbearbeiterin