

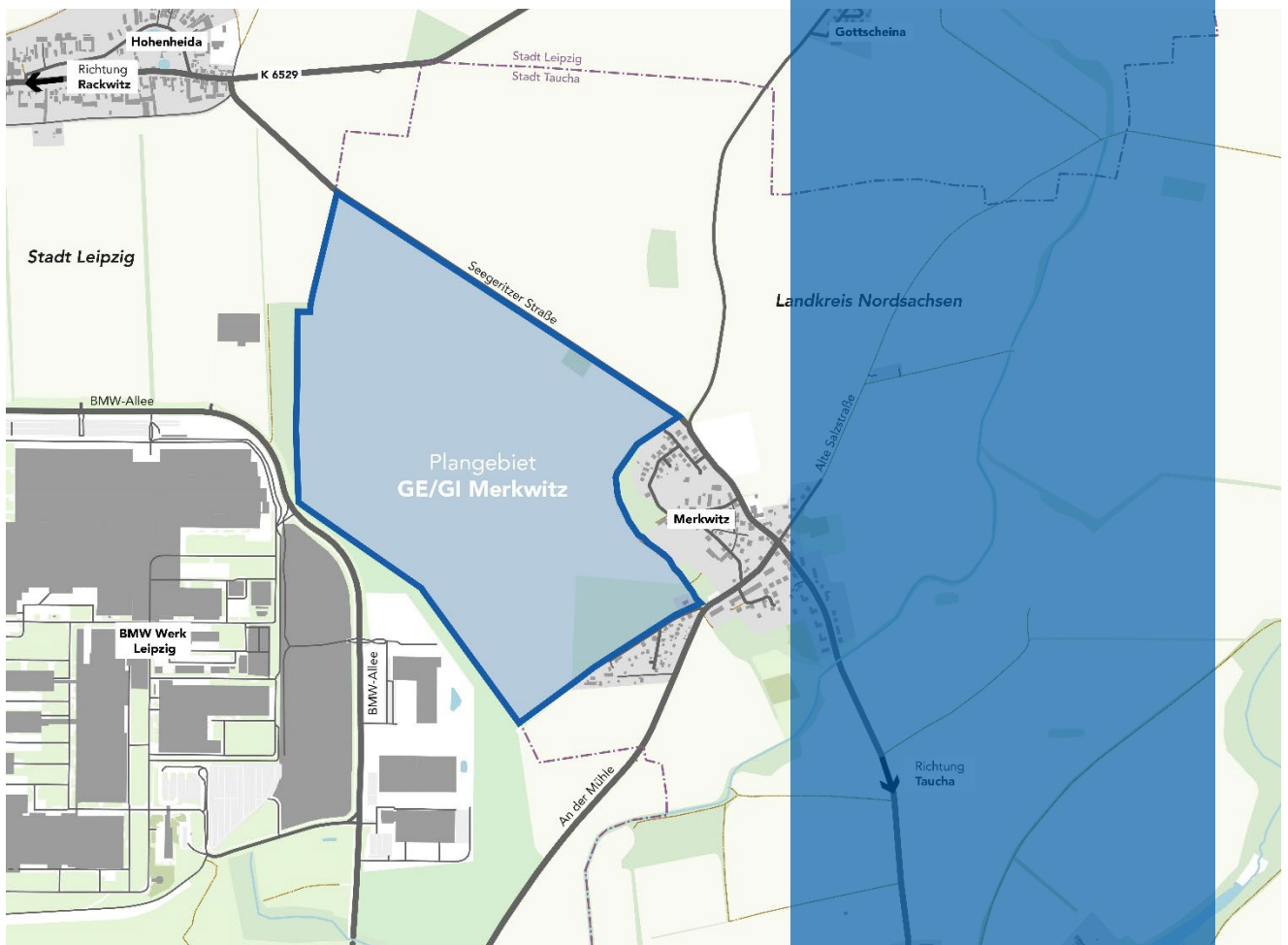


Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet GI/GE Merkwitz“

Vorentwurf

Stadt Taucha

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
L. Salm M. A.
Dipl.-Geogr. U.Voege, TerraIN

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202402765

30. September 2024

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	2
1	Veranlassung	2
2	Lage und Größe des Plangebietes	3
3	Planungsanlass und Planerfordernis	5
4	Ziele und Zwecke der Planung	5
5	Verfahren	7
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
6	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	8
6.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
6.2	Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021	9
6.3	Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)	10
6.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha	11
6.5	Flächennutzungsplan der Stadt Taucha	11
6.6	Weitere Grundlagen	12
6.6.1	Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merkwitz	12
6.6.2	Benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne	13
7	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	13
7.1	Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzung im Plangebiet	13
7.2	Technische Infrastruktur Bestand	14
7.2.1	Verkehrerschließung	14
7.2.2	Medientechnische Erschließung	14
7.3	Erfordernisse des Luftverkehrs	15
7.3.1	Bauschutzbereich [5]	15
7.3.2	Nachtschutzgebiet und Siedlungsbeschränkungsbereiche [6]	15
7.4	Störfallschutz	16
7.4.1	Seveso-III-Richtlinie [7] und KAS-18 [8]	16
7.4.2	Störfall-Betriebe im Umfeld	17
7.5	Gerüche, Luftschadstoffe und Erschütterungen	17
7.6	Denkmalschutz	18
8	Planungskonzeption	18
8.1	Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept	18
8.2	Verkehrerschließung	19
8.3	Ver- und Entsorgung	20
8.3.1	Elektroenergie	20
8.3.2	Gasversorgung	20
8.3.3	Telekommunikation	20
8.3.4	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	20
8.3.5	Schmutzwasserableitung	20
8.3.6	Niederschlagswasser	20
8.4	Schallimmissionsschutz	20
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	21
9	Flächenbilanz	21
	Quellenverzeichnis	22

I EINLEITUNG

1 Veranlassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (BPL) „Industrie- und Gewerbegebiet Merkwitz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes in Merkwitz, nordwestlich des Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha, gesichert werden.

Die Planungshoheit obliegt der Stadt Taucha im Landkreis Nordsachsen.

Die Fläche wird mit ca. 90 ha angegeben. Bei der Entwicklung des Plangebietes wird eine optimale Symbiose Industrieller Entwicklung und Naturschutz angestrebt.

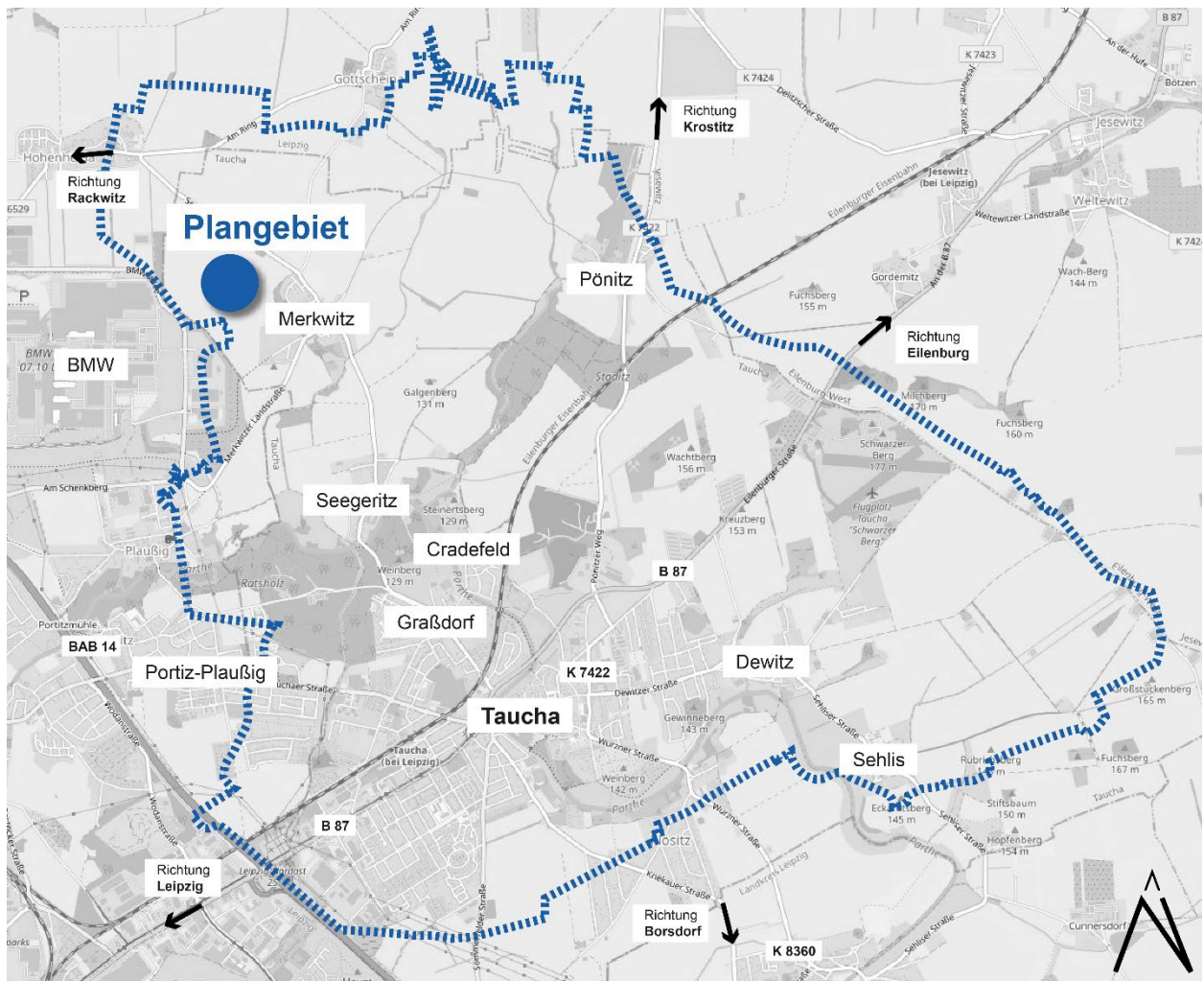


Abbildung 1: Übersichtskarte, maßstabslos © OpenStreetMap-Mitwirkende © BCE

Legende

blau strichlierte Linie: Stadtgebiet Taucha

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Taucha, nordwestlich des Ortsteils Merkwitz angrenzt, in der Gemarkung Merkwitz, ca. 3,6 km Luftlinie von der Kernstadt Taucha selbst entfernt (siehe **Abbildung 1**). Es hat eine Größe von ca. 90 ha und grenzt unmittelbar östlich an den Industriepark Nord (BMW Werk), welcher sich in der Gemarkung Leipzig befindet.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- » **im Norden:** Seegeritzer Straße sowie landwirtschaftliche Nutzfläche, Leipziger Ortsteil Hohenheida,
- » **im Osten:** Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha mit einem Abstand von mindestens 200 m zum Ortsrand,
- » **im Südosten:** Siedlung „An der Mühle“ Merkwitz mit einem Abstand von mindestens 350 m sowie Teile des Ortsteils Merkwitz und landwirtschaftliche Nutzfläche
- » **im Südwesten und Westen:** BMW Werk Leipzig sowie BMW-Allee und landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von Norden nach Süd zwischen ca. 135 m ü. NHN und 130 m ü. NHN. Es handelt sich um ein relativ ebenes Gelände, welches derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke:

- » **Gemarkung Merkwitz:** 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Er ist aus der Übersichtskarte (siehe **Abbildung 2**) zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Industrie- und Gewerbefläche bedürfen.

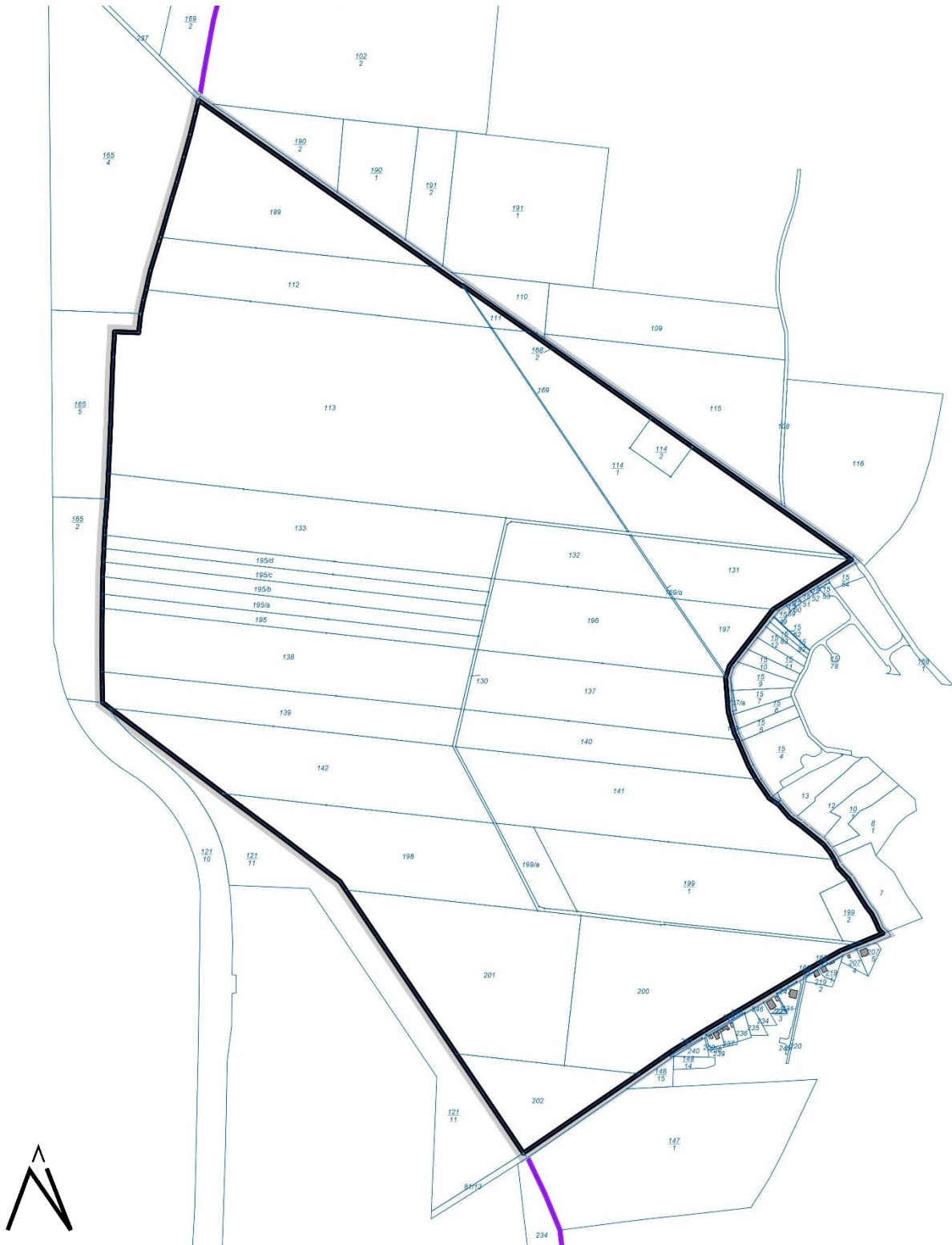


Abbildung 2 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans © Vermessungsamt LK Nordsachsen, Stand: 27.05.2024, © BCE

Legende

- schwarze Linie:** Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans
- blaue Linien:** Flurstücke
- violette Linie:** Gemarkungsgrenze Taucha - Leipzig

3 Planungsanlass und Planerfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne, die die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken festlegen und steuern, aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist vorliegend der Fall, da die Stadt Taucha beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Industriegroßfläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu schaffen und so die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort und in der Region zu unterstützen.

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Taucha sowie der Stadt Leipzig, welche von einem Teil der Flächen Eigentümer ist, räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industriestandorte zu schaffen. Die vorliegende Planung entspricht dem Bedarf für die Neuansiedlung von Industriebetrieben mit großer Flächeninanspruchnahme laut Regionalplan Leipzig-West Sachsen.

Der Bebauungsplan muss grundsätzlich alle Konflikte lösen, die er auslöst. Insofern ist die Konfliktlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu qualifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden oder möglichst zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern.

Die Bauleitplanung hat dabei stets eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse, bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und konkreten Entwicklungsabsichten, miteinander in Einklang bringt.

Das **Planerfordernis** besteht darin, dass die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich nicht gesichert sind. Um die landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulich-industriellen Nutzung zuzuführen und städtebaulich zu ordnen, ist folglich für die angestrebte Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Industriegebiet und Gewerbegebiet Merkwitz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Fläche soll dabei als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Ansiedlung von großflächigen, überregional bedeutsamen Industriebetrieben zu ermöglichen und die im Nordraum Leipzig bereits angesiedelten Branchen der Automobilindustrie und Zulieferer in ihrer Entwicklung weiter zu unterstützen. Die Fläche ist geeignet, den Standort und die Region wirtschaftsstrukturell weiterhin zu stärken.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Leipzig wächst hinsichtlich Einwohnern und Arbeitsplätzen nachhaltig. Weiteres Wachstum benötigt Flächenvorsorge. Das Vorhaben wird durch eine Fördermittelbewilligung „FR Regio“ zur Erstellung von Bebauungsplänen für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen an die Stadt Taucha unterstützt. Somit will die Stadt Taucha (als Träger der Planungshoheit) in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig (zum Großteil Flächeneigentümer) einen Bebauungsplan entwickeln.

Der Nordraum Leipzig steht mit der Ansiedlung von BMW/Porsche und DHL für eine erfolgreiche Neustrukturierung. Die Branchen Automotive und Logistik sind aktuell von weiteren Neuaufrichtungen geprägt, z.B. durch die Entwicklungen der e-Mobilität. Mit neuen Flächenangeboten sollen die Auswirkungen und Erfordernisse dieser Tendenzen bewältigt werden.

Die mit der BMW-Ansiedlung im Jahr 2002 geplanten Flächenreserven sind inzwischen weitestgehend belegt. Direkt an die BMW-Allee (Gemarkung Leipzig) angrenzend, bietet das Plangebiet im Ortsteil Merkwitz (Gemarkung Merkwitz, Stadt Taucha) industrielle Erweiterungsmöglichkeiten (ca. 90 ha. brutto/ ca. 50 ha. netto). Die Stadt Taucha hat das Industrie- und Gewerbepotenzial bereits im Flächennutzungsplan verankert und möchte mit dem Bebauungsplan Planungsrecht schaffen.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Gebietes ist dabei über die BMW-Allee vorgesehen. Es soll eine umweltverträgliche, klimabewusste Planung z.B. unter Berücksichtigung gebäudeintegrierter PV-Anlagen, Fassaden- und Dachbegrünung, einem wirksamen Grünordnungskonzept, insektenverträgliche Beleuchtung, nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und ortsnahe ökologischen Ausgleich erfolgen.

Zwischen dem Ortsteil Merkwitz und dem Plangebiet ist eine große Fläche für ökologischen Ausgleich geplant, um so unter anderem die Bewohner des Ortsteils vor möglichen Immissionen des Industriegebietes zu schützen und Kompensationsmaßnahmen ortsnahe zu realisieren. Des Weiteren ist durch den Regionalplan Leipzig-West Sachsen ein Regionaler Grünzug in diesem Bereich festgelegt (siehe Kap. 6.2). Die geplante Entwicklung GI/GE Merkwitz soll damit ganzheitlich erfolgen. Es besteht die Zielstellung, neben dem Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen eine wirksame Grünvernetzung, Ausgleichsflächen und Gestaltung in einem Grünordnungsplan zu verankern. [1]

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem übergeordneten Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebietes zu schaffen und dem Ziel des Regionalplanes zur Schaffung eines Vorsorgestandorts für Industrie- und Gewerbe Folge zu leisten. Konkretes Planungsziel ist deshalb die Ausweisung eines Industriegebietes unter Wahrung der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander.

Im Einzelnen sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- » Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebietes zum Zwecke der Ansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen,
- » Festsetzung von großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen, um die Anforderungen einer industriellen Nutzung zu ermöglichen,
- » Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Medien,
- » Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes,
- » Berücksichtigung und Einhaltung des Immissions- und Störfallschutzes, auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes vorhandene Nutzungen,
- » Sicherung der ökologischen Ausgleichserfordernisse,
- » Beachtung klimaökologischer Erfordernisse.

Bei der Planaufstellung werden nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- » Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,
- » Anforderungen der Wirtschaft, insbesondere der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- » Belange des Umwelt-, Natur und Artenschutzes,
- » Belange der Versorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit,
- » Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind aus umweltfachlicher Sicht u. a. folgende Aspekte zu beachten:

- » Erstellung des Grünordnungsplanes,
- » naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes,
- » Anpflanzflächen und ökologischer Ausgleich, vorrangig in den Randbereichen zur Integration in das Landschaftsbild

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für geplante Vorhaben unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen und einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander wie gegeneinander erreicht werden. Ebenso soll eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebiets, unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zu sichern.

5 Verfahren

Absicht der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan (BPL) nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Als Planinhalte des qualifizierten Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrserschließungsflächen zur Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, die Versorgungsflächen, die Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzflächen sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bestimmt.

Das Verfahren zur Aufstellung des BPL wird im Regelverfahren gemäß §§ 2-6 BauGB mit Begründung, Umweltbericht, umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 19.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschlussnummer 2023/114).

Voranhörung

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichtes inklusive erforderlicher Untersuchungen und Gutachten wurde eine sogenannte „Voranhörung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch vorliegende Fachinformationen zur Bestandssituation sowie Planungen und Restriktionen der Fachämter zusammengetragen. Der Erörterungstermin erfolgte am 12.06.2024 im Rathaus der Stadt Taucha.

Vorstellung im Technischen Ausschuss

Die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans (Vorentwurf) wurde am 24.09.2024 im technischen Ausschuss der Stadt Taucha vorberaten.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

6.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 31.08.2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Danach ist die Stadt Taucha in den Raumkategorien als Verdichtungsraum mit überregional bedeutender Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau-Frankfurt (Oder)-Cottbus ausgewiesen.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

Kap. 1.2 Raumkategorien

G 1.2.1 *Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen*

- » *Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,*
- » *durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,*
- » *die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie*
- » *die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.*

Kap. 2.2 Siedlungsentwicklung (Regionaler Grünzug und Siedlungsbeschränkungsbereich)

Z 2.2.1.8 *In den Regionalplänen sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. [...] Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.*

Z 2.2.1.12 *Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches sind neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung*

- » *in den Flächennutzungsplänen nur als gewerbliche Bauflächen und*
- » *in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete*

gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. [...]

Für die vorgesehene Nutzung „Industriegebiet“ ergeben sich hierdurch keine generellen baulichen Einschränkungen. Lediglich die Höhe von technischen Anlagen wie Kamine u. ä. ist für die Festsetzung der zulässigen Maximalhöhen relevant.

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.1 *Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.*

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

6.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021

Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Sie sind auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 am 31.08.2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Dies ist erfolgt.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Gemäß § 10 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes wurde mit Erscheinen der Bekanntmachung über die Genehmigung des Regionalplans im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes des Freistaates Sachsen, am 16. Dezember 2021 der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wirksam. [2]

Darstellung in der **Raumnutzungskarte**:

- » Stadt Taucha als Grundzentrum,
- » Gemeindegebiet als Verdichtungsraum, zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern und grundzentraler Verflechtungsbereich,
- » Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse.

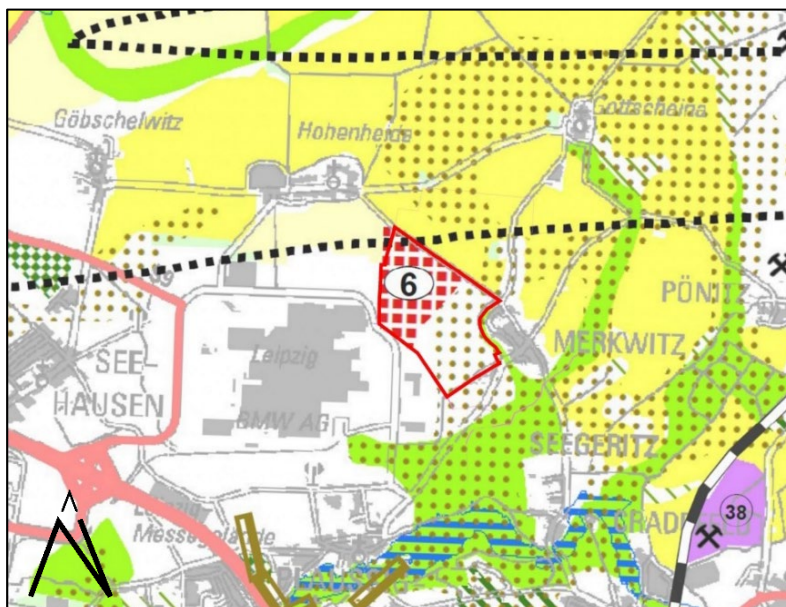


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Linie), maßstabslos © Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Legende

rot karierte Schraffur: Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe

grün gepunktete Schraffur: Regionaler Grünzug

schwarz strichlierte Linie: Siedlungsbeschränkungsbereich

Folgende **überfachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet zu nennen:

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

Z 2.3.1.2 *Die regionalökonomische Ausstrahlung der wirtschaftlichen Großansiedlungen der Region ist so zu nutzen, dass regionale Wachstums-, Innovations- und Clusterpotenziale auch in anderen Teilräumen aktiviert werden. Vernetzung und wechselseitige Ergänzung einzelner Standorte sind zu unterstützen.*

Z 2.3.1.4 *Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen sind: [...] 06 Merkwitz Taucha [...]*

Z 2.3.1.5 *Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind für die Ansiedlung großflächiger, überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern.*

Z 2.3.1.6 *Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und erst bei konkret vorhandenem Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkret auszuformen. [...]*

Z 2.3.1.7 *Ansiedlungen innerhalb des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe Merkwitz sollen der Stärkung des Automobilstandortes Leipzig dienen. Dazu sind die Voraussetzungen für Ansiedlungen aus der Branche der Automobil- und Zulieferindustrie zu schaffen.*

Kap. 2.2.1 Regionaler Grünzug und Siedlungsbeschränkungsbereich

G 2.2.1.11 *Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden.*

G 2.2.1.13 *Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen durch den Flughafen Leipzig/Halle, insbesondere durch Fluglärm, soll durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden. Die Lärmbelastungen sollen insbesondere nachts gering gehalten werden.*

Kap. 4 Freiraumentwicklung

Landschaftseinheit „Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften“ (Karte 7) Tauchaer-Eilenburger Endmoränengebiet

Z 4.1.1.6 *Die Kulturlandschaft in den regionalen Landschaftseinheiten ist gemäß den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung in ihrer naturräumlichen Eigenart und landschaftlichen Erlebniswirksamkeit mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und typischen Landschaftselementen zu erhalten, zu pflegen sowie im Rahmen der Regionalentwicklung nachhaltig zu entwickeln.*

Nutzungen und Vorhaben, die den Landschaftscharakter oder die landschaftliche Erlebniswirksamkeit erheblich beeinträchtigen oder grundlegend verändern, sollen vermieden werden.

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Leipzig-West Sachsen werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

6.3 Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)

Die Stadt Taucha verfügt über ein InSEK, in welchem auf die Nachnutzung von Brachen, den Ausbau gewerblicher Flächen und Konsolidierung im Wohnungsmarkt verwiesen wird. Es wurde im Jahr 2021 erarbeitet. Das InSEK nimmt Bezug auf die Wirtschaft der Stadt und somit auch auf die Anzahl der bestehenden Gewerbegebiete. Die Stadt Taucha verfügt insgesamt über fünf Gewerbegebiete, wobei eines davon planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen ist.

Das Gewerbegebiet „An der Autobahn“ ist mit 90 ha das größte und prägendste Gewerbegebiet der Stadt. Es liegt direkt an der B 87 und an der Autobahn A 14 in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt Leipzig-Nordost. Es ist damit hervorragend an den überregionalen Verkehr angebunden. Auch die A 9 als wichtige bundesweite Nord-Süd-Verbindung ist über das Schkeuditzer Kreuz nicht weit entfernt, ebenso der Flughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km). Im Gewerbegebiet haben sich Unternehmen der Branchen Möbel-, Automobil- und Holzgroßhandel sowie Maschinenbau niedergelassen. Das Gewerbegebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 90 ha, von denen aktuell noch 0,64 ha zur Verfügung stehen. Alle weiteren Gewerbegebiete sind mit einer Gesamtgröße von max. bis zu 6,0 ha eher klein. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets notwendig. [12]

6.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha

Parallel zur Erarbeitung des InSEK (siehe Kap. 6.3) erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtzentrum Taucha. Die parallele Bearbeitung ermöglichte eine zielorientierte und konsistente Ausrichtung beider Planungsgrundlagen.

Naturgemäß ist das Stadtzentrum der elementare Entwicklungsschwerpunkt mit hohem Potenzial für eine gedeihliche Stadtentwicklung. Folglich leitet sich im InSEK das hier im Fokus stehende Betrachtungsgebiet als prioritärer Interventionsschwerpunkt ab. Die Untersuchung soll den Nachweis der städtebaulichen Problemlagen für das Untersuchungsgebiet erbringen und Lösungswege zu deren Überwindung skizzieren. Dabei werden auch zukunftsorientierte und nachhaltige Zielstellungen formuliert.

Der Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie wird mit „Taucha- die selbstbewusste, nachhaltige Kleinstadt am Rand der Metropole“ überschrieben, wo sich letztlich vorgenannte strategische Leitlinien einordnen. Der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung liegt auf der zentralen Innenstadt, der Zwickschen Siedlung, der Friedrich-Ebert-Wiese sowie den Standorten für Sport, Kultur und Freizeit. Auch die zukunftsfähige Gewerbegebietsentwicklung ist für die Stadtentwicklung bedeutungsvoll. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept hinsichtlich einer zukunftsfähigen Gewerbegebietsentwicklung. [13]

6.5 Flächennutzungsplan der Stadt Taucha

Die Stadt Taucha verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP). Der rechtsverbindlich bzw. wirksame FNP ist die 2. Änderung, genehmigt am 12.05.2008 und bekannt gemacht am 01.04.2008. Derzeit wird die 3. Änderung und Ergänzung zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Der Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung ist für Ende 2024 geplant.

Im Regionalplan Leipzig-Westsachsen ist die Fläche als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe dargestellt (siehe Kap. 6.2). Mit der Übernahme in den FNP der Stadt Taucha erfolgt dahingehend eine inhaltliche Anpassung. Das Ziel Z 2.3.1.8. im Regionalplan „Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe Merkwitz“ dient der Stärkung des Automobil- und Zuliefererstandortes Leipzig.

Zum Schutz des Ortsteiles Merkwitz der Stadt Taucha vor Lärmimmissionen infolge der künftigen industriellen oder gewerblichen Nutzung müssen im nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren für den Standort entsprechende Maßnahmen untersucht und bei Erfordernis festgesetzt werden.

Das GI/GE Merkwitz unter Berücksichtigung des Regionaler Grünzuges ist im Flächennutzungsplan der Stadt Taucha (3. Änderung, Entwurf, Stand 03/2024 dargestellt.


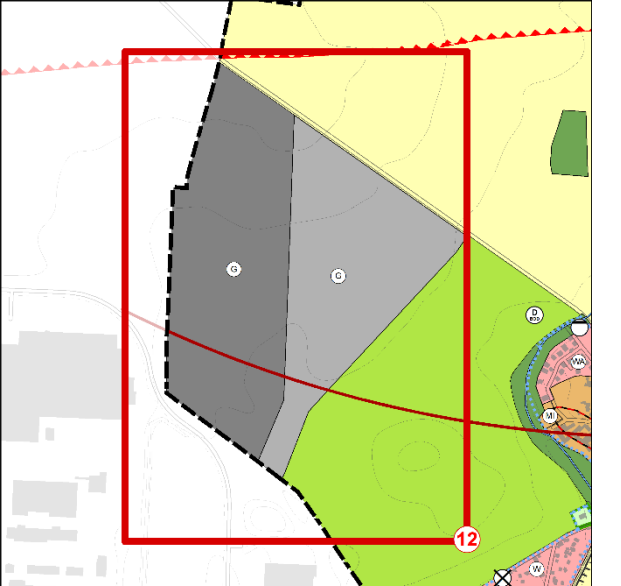
2. Änderung des FNP (2007, Ausschnitt)	3. Änderung des FNP (2023, Ausschnitt)
Gewerbliche Baufläche, Fläche für Landwirtschaft, Wald	Gewerbliche Baufläche, Industriegebiet und Gewerbegebiet
	

Abbildung 4: Auszug FNP der Stadt Taucha, Entwurf 03/2024 © Stadt Taucha

6.6 Weitere Grundlagen

6.6.1 Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merkwitz

Im Rahmen einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung wurde 2011 eine Machbarkeitsstudie erstellt. [11]

Der damalige Anlass stellt die hervorragende vorhandene überregionale Infrastruktur in Verbindung mit den in den letzten Jahren erfolgten Industrie- und Gewerbeansiedlungen dar. Beispielhaft seien die Ansiedlungen der Automobilhersteller Porsche und BMW genannt. In unmittelbarer Nähe liegt der Flughafen Leipzig/Halle mit dem DHL-Frachtzentrum, welche beide über die vorhandene leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur auf kurzem Wege erreicht werden können.

Untersuchungsschwerpunkte der Machbarkeitsstudie waren die Teilbereiche „Ausgangssituation und Bestandsanalyse“ und „Strukturierung des Gebietes / Flächenbildung“. Im Anschluss daran konnten aus der Bestandserfassung die planerischen Restriktionen abgeleitet werden. Abschließend erfolgte eine zusammenfassende Beschreibung mit Bewertung der Machbarkeit des Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung aller betrachteten planerischen Belange, eine Variantenbetrachtung sowie auf mögliche Maßnahmen zur verkehrlichen und technischen Erschließung.

6.6.2 Benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne



Abbildung 5: Angrenzende Bebauungspläne © RAPIS

Legende

blau strichlierte Linie: Geltungsbereich Bebauungsplan GI/GE Merkwitz

violette Linie: Gemarkungsgrenze Taucha - Leipzig

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Stadt Taucha:

- » Bebauungsplan Nr. 25 Wohngebiet Merkwitz-Nord an der Seegeritzer Straße,
- » Bebauungsplan Nr. 29 Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle.

Stadt Leipzig:

- » Bebauungsplan Nr. 750 Industriepark Nord - Leipzig-Plaußig,
- » Bebauungsplan E-10 Wohnpark Residenz in Hohenheida.

7 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als großer Ackerschlag genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich kleines Feldgehölz (50 x 70 m) an der Seegeritzer Landstraße. Des Weiteren ist im Süden des Plangebiets Grünland zu finden, welches teilweise als Weide genutzt wird (ca. 5 ha). Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der südöstlich angrenzende Ortsteil Merkwitz hat sich strukturell und städtebaulich als Haufendorf entlang der Seegeritzer Straße entwickelt. Es befindet sich westlich der Ortslage ein Grünrand zur optischen Abschirmung des westlich liegenden BMW-Werk. Der Ortsteil wurde 1992 mit Seegeritz nach Taucha eingegliedert. Die Nachbarorte von Merkwitz sind Gottscheina im Norden, Pönitz im Osten, Seegeritz im Süden, Plaußig im Südwesten sowie Hohenheida im Nordwesten. Im Westen von Merkwitz befinden sich mehrere Wochenendhäuser, welche die Stadt Taucha mittels Bebauungsplan zu einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt (BPL Nr. 29) hat. Die Entfernung zwischen dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet und der Ortslage Merkwitz beträgt mindestens 250 m.

Nordwestlich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes liegt der Ortsteil Hohenheida der Stadt Leipzig. Die Entfernung vom Rand der Gewerbefläche zur Ortslage beträgt mehr als 400 m. Der im Süden gelegene Ortsteil Plaußig (Stadt Leipzig) liegt mehr als 1.000 m von dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet entfernt und ist somit nicht betroffen.

Die Höhe des Geländes ist weitestgehend eben und liegt bei 135 m ü. NHN. Es fällt von Norden nach Süden leicht ab und beträgt an der südlichsten Grenze (Straße An der Mühle) 127,5 m ü. NHN.

Landschaftlich prägt die sich südlich befindende Parthe das Gebiet um das Plangebiet. Die Partheaue befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Leipziger Landes innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Es ist mit dem Taucha-Eilenburger Endmoränengebiet und dem Naunhofer Land Bestandteil der Sandlöß-Ackerebenen-Landschaften und mit dem Mulde-Porphyrhügelland Bestandteil der Porphyrhügellandschaften Westsachsens. Das schwach reliefierte Gebiet wird vorwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Lößflächen und eine daraus resultierende sehr starke Waldarmut gekennzeichnet. Der Landschaftsraum ist durch unmittelbar angrenzende urbane Bereiche stark überprägt. Kleinflächig ausgebildete Baumgruppen, Magerrasen und Gewässer strukturieren die Landschaft.

7.2 Technische Infrastruktur Bestand

7.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich derzeit nicht erschlossen. Es liegen jedoch kommunale Straßen am Plangebiet an:

- » Im **Norden**: Seegeritzer Straße, führt von K 6529 in Richtung Südosten zur Hauptstraße und dann über Seegeritz in die Kernstadt Taucha,
- » im **Süden**: Merkwitzer Landstraße (wird zu An der Mühle Merkwitz, Alte Salzstraße), führt von Südwesten Stadtteil Plaußig-Portitz in Richtung OT Merkwitz und mündet in Seegeritzer Straße,
- » im **Westen**: BMW-Allee, beginnt bei Anschlussstelle Leipzig Messegelände der BAB 14, führt U-förmig westlich, südlich und nördlich entlang bestehendem BMW-Werk herum und endet nordöstlich des Stadtteils Portitz-Plaußig, hat Abzweigungen in Richtung Bundesstraße 2 sowie Hohenheida (Alte Seehausener Straße).

7.2.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch derzeit nicht erschlossen.

7.3 Erfordernisse des Luftverkehrs

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Leipzig Halle wurde geprüft in wie weit das Plangebiet in die Anlagenschutzbereiche des Verkehrsflughafens fällt. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet, da sich Flugsicherungseinrichtungen dort befinden, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Gemäß des bestehenden Regionalplans Leipzig-West Sachsen (siehe Kap. 6.2) wird das Plangebiet in seinem nördlichen Bereich tangiert.

7.3.1 Bauschutzbereich [5]

Zum Schutz von Flugplätzen sieht das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor, dass Bauschutzbereiche eingerichtet werden können. In diesen Bauschutzbereichen darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Luftverkehrsbehörde kein Bauwerk errichtet werden. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der Bauschutzbereiche. Dies bedeutet, dass keine eingeschränkten Bauhöhen über den Startbahnbezugspunkt festgesetzt werden müssen (siehe **Abbildung 6**).

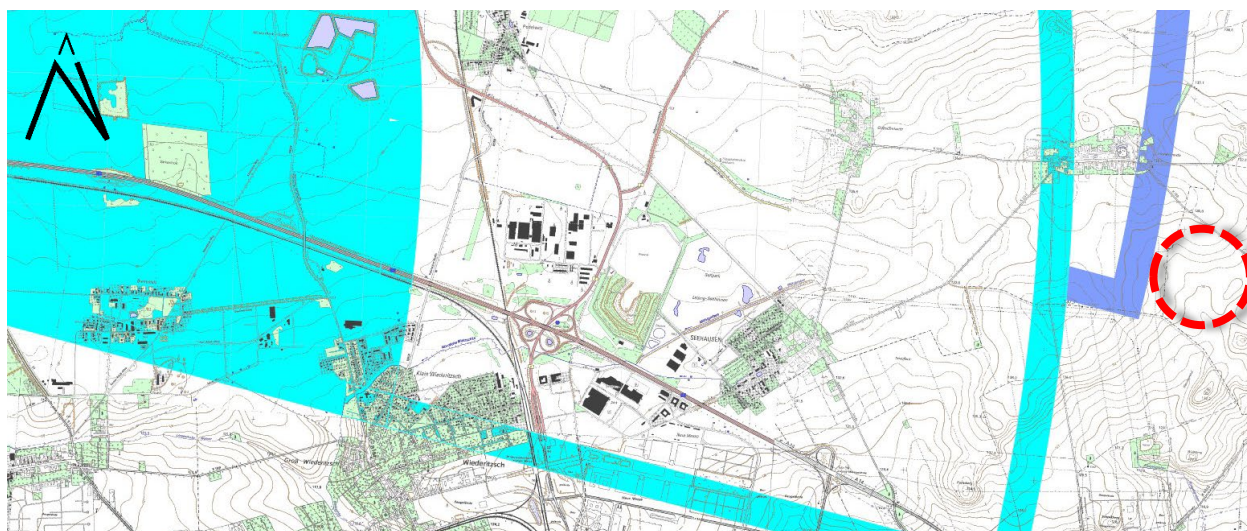


Abbildung 6 Bauschutzbereich des Flughafen Leipzig/Halle mit Plangebiet (rot strichliert), Stand: 13.05.2014, maßstabslos © Flughafen Leipzig-Halle GmbH

7.3.2 Nachtschutzgebiet und Siedlungsbeschränkungsbereiche [6]

Der Verkehrsflughafen Leipzig-Halle fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flughäfen (FluLärmSchutzVerbG aus dem Jahr 2007). Durch die zusätzliche Ausweisung von Siedlungsbeschränkungsbereichen soll verhindert werden, dass Wohn- und andere schutzwürdige Bebauungen in der nahen Umgebung von Flugplätzen geplant und errichtet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der vorgeschriebenen Schutzzonen.

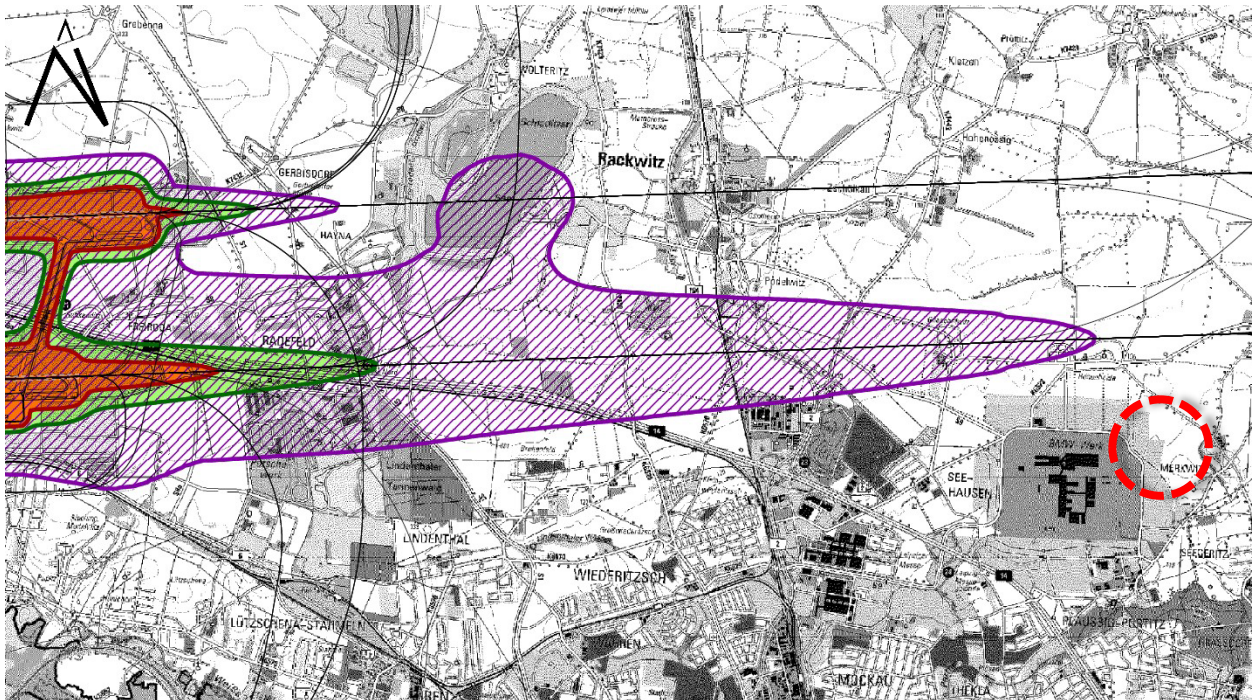


Abbildung 7 Nachtschutzzone des Flughafens Leipzig/Halle mit Plangebiet (rot strichliert), Stand: 25.10.2011, maßstabslos © Flughafen Leipzig-Halle GmbH

7.4 Störfallschutz

7.4.1 Seveso-III-Richtlinie [7] und KAS-18 [8]

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie genannt, ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen.

Der KAS-18 ist ein Leitfaden, welcher Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung gibt. Er nimmt Bezug auf Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie und enthält Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf den Menschen als schützendes Objekt. Auf das Plangebiet sind Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für „Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse“ anzuwenden, da zum derzeitigen Stand keine Aussagen über eine spätere Nutzung bekannt sind.

7.4.2 Störfall-Betriebe im Umfeld

Bei einer Ausweisung zum Industrie- und Gewerbegebiet sind an schutzwürdigen Nutzungen auch Gefährdungen zu verhindern, welche von Betrieben und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgehen. Festgesetzte Industriegebiete müssen in der Regel auf Grund ihrer Lage zu schützenswerten Nutzungen im Umfeld, zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse, nutzungsbezogen gegliedert bzw. dahingehend eingeschränkt werden. Dies gilt gleichermaßen für Ausschlüsse von Störfallbetrieben.

Die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen. Die 12. BImSchV findet Anwendung auf Betriebsbereiche, die aus genehmigungs- und nicht-genehmigungs-bedürftigen Anlagen bestehen können.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen und zu diesen ein Abstand von 200 m einzuhalten ist (Auszug LeipzigGIS,):

Für das Plangebiet Merkwitz ist nur ein Störfall-Eintrag relevant (siehe **Abbildung 8**). Weitere BImSch-Anlagen haben keinen Einfluss. Die Anlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km Luftlinie zur Grenze des Plangebiets.

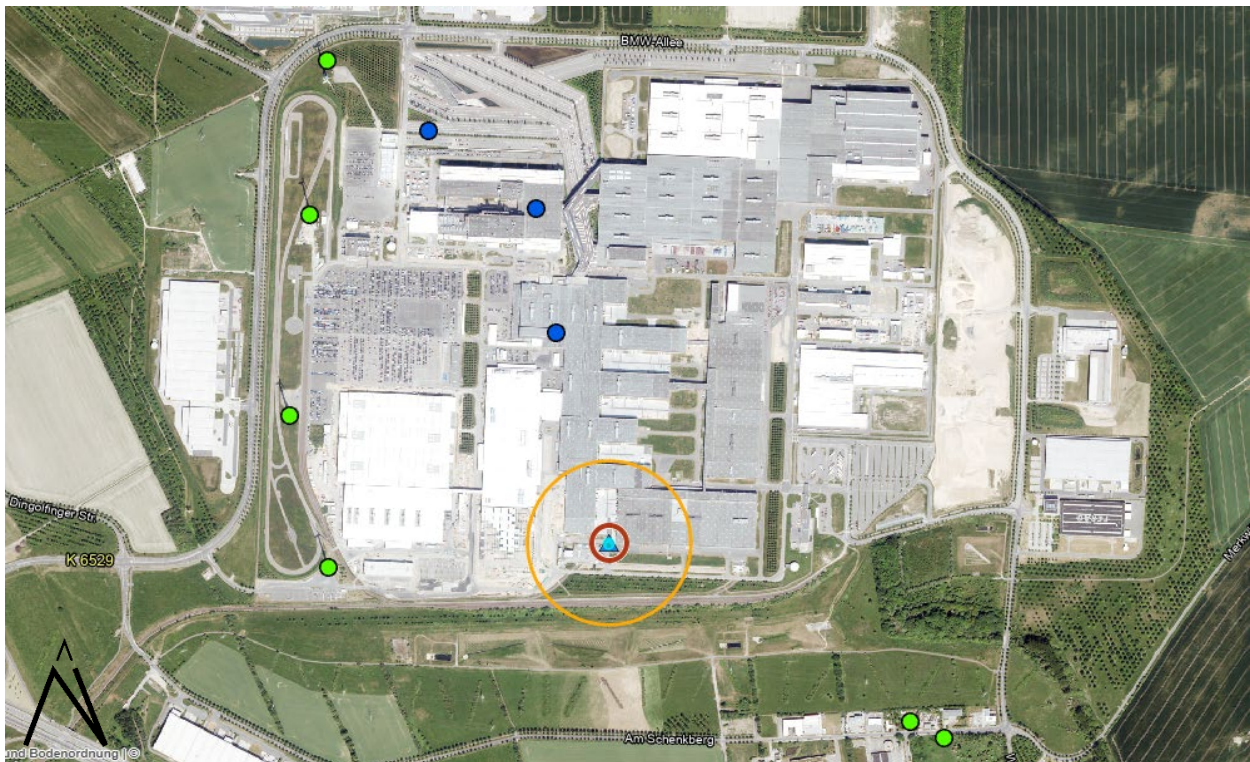


Abbildung 8 Störfall-Betriebe des BMW-Werks, maßstabslos © Stadt Leipzig

#wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.5 Gerüche, Luftschadstoffe und Erschütterungen

Gerüche, Luftschadstoffe (nach TA Luft) und Erschütterungen, als zusätzliche Emissionen infolge einer Ansiedlung von geplanten Industrie- oder Gewerbebetrieben sind möglicherweise zu erwarten. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass die anzusiedelnden Betriebe im Baugenehmigungsverfahren hinreichend im Rahmen einer Einzelfallprüfung – ggf. auch nach den Vorschriften des BImSchG – auf ihre Zulässigkeit untersucht werden.

#wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.6 Denkmalschutz

Aussagen zum Denkmalschutz liegen derzeit nicht vor und werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8 Planungskonzeption

8.1 Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Ausgehend von der Zielstellung große zusammenhängende Flächen mit möglichst geringen Restriktionen für eine industrielle Nutzung als attraktives Angebot zur Verfügung zu stellen, wird mit dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept ein flexibel nutzbares Areal geschaffen. Das Plangebiet soll als Industriegebiet mit möglichst großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen entwickelt werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 ermöglichen eine in Industriegebieten übliche Nutzungsintensität.

Die industriellen bzw. gewerblichen Bauflächen werden über die zentrale Erschließungsstraße mit einem leistungsfähigen Verkehrsknoten an die bestehende BMW-Allee erschlossen. Diese Straße erschließt die Teilbaugebiete GI 1.1 bis GI 1.3 sowie GI 2.1 und GE 2.2. Durch dieses Nutzungskonzept können große unzerschnittene Flächen angeboten werden, die an anderen städtischen Standorten nicht mehr angeboten werden können.

Mit den Flächengrößen und den getroffenen Festsetzungen zu den einzelnen zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungsausschlüssen steht ein variabel nutzbares Angebot für Industrie- und Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Der Schwerpunkt der perspektivischen Nutzungen im Industriegebiet soll vorrangig im Bereich der Automobilindustrie und deren Zulieferer liegen. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Z 2.3.1.7, siehe 6.2) und dient der Stärkung des Automobilstandortes Leipzig.

Die zu treffenden Nutzungsausschlüsse resultieren einerseits aus der klaren Orientierung auf produzierende Bereiche (keine stark flächenverbrauchenden Nutzungen mit geringen Arbeitsplatzdichten wie u. a. Verteilzentren, Photovoltaikanlagen usw.) als auch auf nicht gewollten Ansiedlung von Nutzungen, die aufgrund der Lage, dem Gebietstypus und dem Störungsgrad der Standorteignung widersprechen und auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich sind (u. a. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale ... Zwecke sowie Vergnügungsstätten usw.).

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße – Höhe baulicher Anlagen, Bauweise usw. sichern eine zielorientierte Ausnutzung des Grundstückspotenzials. Es sollen Gebäudehöhen von bis zu 20 m ermöglicht werden.

Entlang der Industrie- und Gewerbeflächen sind in den Randbereichen Eingrünungen in Form von Gehölzpflanzungen als Sichtschutz für die Ortsteile Merkwitz (Stadt Taucha) und Hohenheida (Stadt Leipzig) vorgesehen. Des Weiteren findet sich innerhalb der nord- bzw. nordöstlichen Gehölzpflanzungen, Raum für innenliegende Entwässerungsmulden, die zur Ableitung von Niederschlagswasser, besonders im Falle von Starkregenereignissen, genutzt werden. Die sind auch im Westen und Südwesten zu finden. Über diese Mulden kann Niederschlagswasser in tiefliegende Breieche innerhalb des Geltungsbereiches geführt und dort versickert werden. Der südliche bzw. südöstliche Bereich des Plangebiets entspricht den im Regionalplan bestimmten Regionalem Grünzug. Hier ist, neben den genannten Gehölzgruppen als Sichtschutz, ein artenreiches Grün- und Offenland vorgesehen. Dieses Grün- und Offenland bietet im Falle von Starkregenereignissen Raum zu Fassung des anfallenden Wassers sowie zur Versickerung (multifunktionale Flächen). Die Gehölzgruppen sind in bestimmter Art und Weise in Abstand und Größe angeordnet, sodass sie ihre Aufgabe als Sichtschutz erfüllen, jedoch nicht zu einem Wald nach SächsWaldG zusammenwachsen können.

8.2 Verkehrserschließung

Der Standort zeichnet sich durch die günstige Lage und Nähe zur Autobahn A 14 und Anbindung an die B 2 in kurzer Entfernung ohne direkte Durchfahrten von Ortschaften aus. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen Anbindepunkt an das klassifizierte bestehende Straßennetz, d. h. an die BMW-Allee. Im Bebauungsplan Nr. 750 der Stadt Leipzig ist durch die Planstraße E bereits ein verkehrlicher Anschluss vorgesehen gewesen.

Die verkehrliche Erschließung kann vom zuvor beschriebenen Anbindepunkt im Geltungsbereich des BPL Nr. 750 als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 22,5 m erfolgen. Damit sind die GI- und GE-Flächen erschlossen.

Im Jahr 2016 hat das Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig eine Verkehrsuntersuchung zu Auswirkungen des Nordraumkonzeptes Leipzig 2025+, östlicher Teil durchgeführt. In dieser wurde auch die Erschließung des GI/GE Merkwitz betrachtet. [9]

Der Verkehr wird nahezu ausschließlich mit Kfz erfolgen, da ein Anschluss zur Bahn nicht gegeben ist. Ein sehr geringer Anteil wird als Radfahrer oder Fußgänger bzw. mit dem Bus kommen.

Die Industrie- und Gewerbefläche Merkwitz grenzt nordöstlich an die BMW-Allee und im Süden an die Seegeritzer Straße, die die Gemeinden Merkwitz und Hohenheida verbindet. Die südlich verlaufende BMW-Allee ist eine gut ausgebaute kommunale Straße und weist in diesem Abschnitt einen einbahnigen zweistreifigen Regelquerschnitt auf. Der Straßenquerschnitt ist in seiner Fahrbahnbreite für die Anordnung von Abbiegespuren insbesondere Linksabbiegestreifen vorbereitet. Im weiteren Verlauf Richtung Westen wird die Straße vierstreifig. Im weiteren Verlauf Richtung Süden und Osten bleibt der Straßenquerschnitt zweistreifig. Beidseitig sind hinter einem Grünstreifen Rad- und Fußgängeranlagen vorhanden. Die BMW-Allee stellt eine wichtige Verkehrsachse im Industriepark Nord dar.

Die Seegeritzer Straße ist eine zweistreifige Landstraße mit einer geringen Verkehrsbelastung.

Die Verkehrsaufkommensabschätzung für die Industrie- und Gewerbefläche Merkwitz ergab ein Verkehrsaufkommen von zusätzlich ca. 2.600 Kfz/ Tag, davon ca. 500 Schwerverkehrsfahrten. Um die verkehrlichen Auswirkungen in der jetzigen frühen Planungsphase bewerten zu können, wurden für die beiden zur Verfügung stehenden Anbindepunkte BMW-Allee und Seegeritzer Straße Vor- und Nachteile bzw. Auswirkungen auf das weitere Straßennetz untersucht, um eine Empfehlung für die Anbindung des Gewerbegebietes abzuleiten.

Für die Anbindung des GI/GE Merkwitz stehen drei Optionen zur Verfügung:

- » V1: Erschließung des Plangebiets über die BMW-Allee,
- » V2: Erschließung des Plangebiets über die BMW-Allee und die Seegeritzer Straße,
- » V3: Erschließung des Plangebiets über die Seegeritzer Straße.

Variante 2 (V2) wird seitens der Stadt Taucha als Vorzugvariante gesehen. Die Anbindungsvariante 2 sieht zwei Anbindepunkte an das öffentliche Straßennetz vor, wobei der Anbindepunkt zur Seegeritzer Straße nur als Havariezufahrt dient. Der Anbindepunkt BMW-Allee wird die Hauptanbindung darstellen, da in dieser Richtung der Großteil der Quellen und Ziele liegt. Somit werden die Seegeritzer Straße und damit auch die sich anschließenden Ortsdurchfahrten in Hohenheida und Merkwitz nur gering mehrbelastet. Zu gegebenen Zeitpunkt sollte für den Knotenpunkt unter Beachtung der gegenüberliegenden Grundstücksanbindung eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung erfolgen, um den erforderlichen Ausbaubedarf differenzierter abschätzen zu können.

Eine Durchfahrt für Fremdverkehre zwischen der Seegeritzer Straße und der BMW-Allee durch die Gewerbefläche Merkwitz ist ausgeschlossen. Mit einer zweiten Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist für den Havariefall eine „Havariestrecke“ vorhanden.

8.3 Ver- und Entsorgung

Es ist derzeit eine medientechnische Anbindung an die BMW-Allee vorgesehen. Die Inhalte werden nach der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

8.3.1 Elektroenergie

8.3.2 Gasversorgung

8.3.3 Telekommunikation

8.3.4 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

8.3.5 Schmutzwasserableitung

8.3.6 Niederschlagswasser

Es wird ein Gutachten zum Regenwassermanagement erarbeitet. Die Ergebnisse werden nach der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

8.4 Schallimmissionsschutz

#wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

#siehe separates Dokument „Textfestsetzungen“

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Industrie- und Gewerbegebietsfläche GI 1.1 – GI 1.3 und GE 2.1 und GE 2.2 [§ 9 Abs. 2 BauNVO]	499.752	57,92 %
Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	10.247	1,19 %
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenwasserableitung (A) [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	23.111	2,68 %
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 – M3, überlagert mit Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Fläche zur Versickerung (V) [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	326.223	37,81 %
Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]	3.569	0,41 %
Summe Baugebiet	862.883	100 %

Quellenverzeichnis

NR.	QUELLEN
[1]	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)
[2]	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020
[3]	Flächennutzungsplan Taucha, 3. Änderung, Stand: 03/2024
[4]	https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/212_MaP_KF_T.pdf , aufgerufen am 16.03.2024
[5]	https://www.lids.sachsen.de/luftverkehr/?ID=6910&art_param=513 , aufgerufen am 17.06.2024
[6]	https://www.umwelt.sachsen.de/larmschutz-durch-siedlungssteuerung-20231.html , aufgerufen am 17.06.2024
[7]	RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
[8]	KAS Kommission für Anlagensicherheit, Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung, 2010
[9]	IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Verkehrsuntersuchung zu Auswirkungen des Nordraumkonzeptes Leipzig 2025+, östlicher Teil, April 2016
[10]	BERNARD Gruppe: Gutachten Verkehrsuntersuchung im Umfeld des BMW-Werkes Bericht // Lesefassung Stand: 06.04.2020
[11]	ALBRECHTPLAN Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Straßenbau mbH: Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Industriegebiet Merkwitz – Machbarkeitsstudie –, 09.12.2011
[12]	DSK Stadtentwicklung: Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK), Stand: 2021
[13]	DSK Stadtentwicklung: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) „Zentrale Kernstadt“ Taucha, Stand: 20.01.2022