

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 61

"Bogumilspark"

nach § 13a BauGB

Arbeitsstand: 11.04.2019

Inhaltsverzeichnis

	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebau	6
3.1	Verkehr	6
4.	Anlass und Planungsziele	8
4.1	Anlass der Planung	8
4.2	Ziel und Zweck der Planung	8
5.	Inhalte der Planung	9
5.0	Flächenbilanz	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Bauweise	10
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Gebäudestellung	11
5.5	Nebenanlagen	11
5.6	Fläche für Gemeinbedarf	11
5.7	Verkehrsflächen	11
5.8	Ein- und Ausfahrtsbereich	12
5.9	Fläche für Versorgungsanlagen	12
5.10	Grünflächen	12
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	13
5.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.13	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	13
5.14	Örtliche Bauvorschriften	13
5.14.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
5.14.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	13
5.14.3	Einfriedungen	14
5.14.4	Werbeanlagen / Antennen	14
5.14.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	14
6.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	14

Anlagen:

Anlage 1: Schallimmissionsprognose, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau/Leipzig

Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Projekt: Stadt Taucha , Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“

Die Stadt Taucha beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Taucha südlich der Leipziger Straße (B 87). Es umfasst ca. 1,8 ha und ist frei von Bebauung. Im Nordosten, Südosten und Südwesten befinden sich Wohngebiete und im Nordwesten grenzt die Leipziger Straße an das Plangebiet.

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Anlass der Planung ist es Planungsrecht für eine Neubebauung dieser innerstädtischen Fläche zu schaffen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in die umgebenden Wohngebiete um die Windmühlenstraße, die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und die Karl-Marx-Straße einfügt. Daneben soll Baurecht für die Errichtung einer Kita und eines Einkaufsmarktes geschaffen werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und ein Sondergebiet für Einzelhandel (SOEH) geplant werden. Zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 19.03.2019 vor (s. Anlage an die Begründung).

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bogumilspark" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist.

Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“ hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB (s. Anlage 2) durchgeführt.

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 61 zu erwarten sind. Demgemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bogumilspark“ in Taucha wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 678/17 (Leipziger Straße), 598, 599/a, 599/b, 599/c, 599/e und 599/18;
- im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 597/31 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße);
- im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 596/4, 596/5 und 678/17 (Leipziger Straße);
- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 547/10 (Gehweg).

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 1,8 ha.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

So ist auch ein stetiges Anwachsen der Einwohnerzahlen (EW) zu verzeichnen. Mit Stand vom 01.03.2012 beläuft sich diese auf 14.485 EW. Äußerst positiv ist an dieser Stelle zu vermerken, dass Taucha eine der wenigen Städte des Landkreises Nordsachsen aber auch des Landes Sachsen insgesamt ist, welche nachweislich nicht dem aktuellen (negativen) demographischen Wandel unterliegt. Hier halten sich nach den 1990er Jahren rasanten Bevölkerungswachstums infolge Neuausweisung von Wohngebieten mittlerweile die Zugänge (Zuzug/Geburt) und die Abgänge (Wegzug/Todesfälle) nicht nur die Waage,

sondern es ist in den letzten Jahren eine steigende Tendenz festzustellen. Bis weit nach 2020 wird eine konstante Entwicklung prognostiziert, wodurch sich ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergibt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll unter Nutzung vorhandener und guter Infrastruktureinrichtungen diesem Bedarf über das neu geplante Wohnquartier mit Kita und Einkaufsmarkt an der Leipziger Straße Rechnung getragen werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine städtebauliche Arrondierung der sog. „§ 34-Situation“ zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung. Das neu geplante Wohnquartier „Bogumilspark“ entsteht somit innerhalb der bebauten Ortslage in zentraler und attraktiver Lage. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungskörpers in der freien Landschaft wird entsprechend dem Ziel 5.1.1 des RPIWS 2008 vermieden.

Das neu geplante Quartier fügt sich entsprechend dem Ziel 5.1.4 des LEP aus stadtplanerischer Sicht sehr gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Ein regionalplanerischer Konflikt liegt aufgrund voranstehender Ausführungen nicht vor.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO, ein Sondergebiet für Einzelhandel (SOEH) gem. § 11 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha im Änderungsverfahren. Er ist in diesem Bereich entsprechend anzupassen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des derzeit noch gültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Appartmenthotel Bogumils Garten“.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha südlich der Leipziger Straße (B 87). Es umfasst ca. 1,8 ha, ist frei von Bebauung. Umgeben wird das Plangebiet von Wohngebieten und im Norden von der Leipziger Straße begrenzt.

Von den zuständigen Förstern wurde das Gebiet als Waldfläche bestimmt. Die Rodung von Waldflächen muss mit einer Aufforstung an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Stadt Taucha wird hierzu einen Antrag auf Waldumwandlung stellen. Die Ersatzaufforstung wird im weiteren Verfahren von der zuständigen Forstbehörde festgelegt.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über einen Ein- und Ausfahrtsbereich an der Leipziger Straße (B 87) und im Südosten über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße. An der Leipziger Straße, die an die neu ausgebaute Autobahnanschlussstelle auf die A 14 (Leipzig-Dresden) anbindet, ist aufgrund des Status der Bundesstraße B 87 und der nicht weit entfernten Kreuzungen und Ampelanlagen nur eine Zufahrt/Ausfahrt festgesetzt. Diese soll in einer Breite von 7,00 m als Grundstückszufahrt und Erschließung des Einkaufsmarktes genutzt werden. Im südwestlichen Bereich befindet sich die 6,00 m breite Zufahrt zu dem über dem Markt geplanten Parkdeck.

Das Innere des neuen Quartiers wird über Privatstraßen und Privatwege erschlossen. So ist das Plangebiet sowohl an das örtliche als auch überörtliche Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen.

Die konkrete Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie die Anordnung der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Schallimmissionsprognose

Um die Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Bestand und geplant bereits frühzeitig erkennen oder ausschließen zu können wurde durch die GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH aus Zwickau/Leipzig eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand: 19.03.2019, s. Anlage 1).

„Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Taucha „Bogumilspark“ in Taucha, Leipziger Straße, nachfolgend Plangebiet genannt, wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH durch die KWP Projektmanagement GmbH Taucha beauftragt, schalltechnische Voruntersuchungen zum einwirkenden bzw. ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärm durchzuführen. Wesentliches Ansinnen der schalltechnischen Voruntersuchungen sind Erhebungen der Immissionsbelastungen infolge Verkehrs- und Gewerbelärm (einwirkend auf das Plangebiet) sowie infolge Gewerbelärm (ausgehend vom Plangebiet), das Aufzeigen von entsprechenden Konfliktsituationen und das Darstellen von Lösungsansätzen zur Konfliktbewältigung.

Im Gebiet des o.g. Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohnbebauungen (bis viergeschossig), Anlagen für Betreutes Wohnen (viergeschossig), eine Kindertagesstätte (Kita im Erdgeschoss mit Außenflächen) und im zentralen Bereich des Plangebiets ein Einkaufsmarkt (zweigeschossig, Netto-Verkaufsfläche: ca. 1.200 m² mit zusätzlichen Parkplätzen für Anwohner) geplant.

Nach Recherchen zu potenziellen Schallquellen, der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten und der relevanten Immissionsbereiche wurden Berechnungen und Beurteilungen der auf das Plangebiet selbst und die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Lärmimmissionen für die folgenden Szenarien durchgeführt:

Verkehrslärm (durch Straßenverkehr der Leipziger Straße (B87) als dominante Lärmquelle), Beurteilung gemäß DIN 18005;

Gewerbelärm (durch geplanten Einkaufsmarkt im Ausgangszustand – **Variante V1**), Beurteilung gemäß TA Lärm;

Gewerbelärm (durch geplanten Einkaufsmarkt mit Vorschlägen zu Lärminderungsmaßnahmen – **Variante V2**), Beurteilung gemäß TA Lärm;

Verdeckungen des Gewerbelärms durch Verkehrslärm (u.a. zur Ermittlung der Maßgeblichen Immissionsorte);

Gesamtlärm (energetische Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm mit Zuschlägen und Ausweisung der Maßgeblichen Außenlärmpegel-Bereiche gemäß DIN 4109).

Im Ergebnis der Berechnungen und Beurteilungen ist seitens des Sachverständigen festzustellen, dass bestimmte Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde „Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ an und in den schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet zu realisieren.“ Diese finden sich in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. I.11 und werden im nachfolgenden Pkt. 5.11 begründet.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist es Planungsrecht für eine Neubebauung dieser innerstädtischen Freifläche zu schaffen. Entsprechend dem Bedarf und einer zeitgemäßen Planung wird daher eine auf Wohnbebauung orientierte Planung verfolgt, welche sich in ihrer Baustruktur harmonisch in die umgebenden Wohngebiete um die Windmühlenstraße, die Ernst-Moritz-Armdt-Straße und die Karl-Marx-Straße einfügt. Daneben soll Baurecht für die Errichtung einer Kita und eines Einkaufsmarktes geschaffen werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Entwicklungspotential für weitere Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Taucha, angepasst an heutige Bedürfnisse und Wohnformen, auszuschöpfen. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Fläche für Gemeinbedarf und ein Sondergebiet für Einzelhandel (SOEH) geplant werden.

Die vorliegende Planung verfolgt auch das Ziel, den derzeit noch gültigen, im gleichen Umgriff befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 10 „Appartmenthotel Bogumils Garten“ zu ersetzen. Das im momentan noch rechtskräftigen VEP vorgesehene Konzept eines Appartmenthotels wird von Seiten der Stadtverwaltung nicht mehr weiterverfolgt.

Das städtebauliche Konzept sieht am Rande des Areales eine 3 bis 5 geschossige Bauweise mit Einzelbaukörpern im Geschosswohnungsbau u. a. mit betreutem Wohnungen (bis zu 80 WE) vor. Im Zentrum soll ein Supermarkt entstehen, welcher auf dem Dach des Marktes durch ein Parkdeck ergänzt wird. Südöstlich davon ist eine Kita mit 120 Plätzen geplant. An der Leipziger Straße nehmen die Geschosswohnungsbauten die straßenbegleitende Struktur auf. Der Supermarkt ist zurückversetzt und verfügt über einen davor gelagerten Parkplatz, welcher für den wirtschaftlich sinnvollen Betrieb des Marktes unumgänglich ist.

Es wurde bewusst darauf geachtet, dass nur ein geringer Teil des Erschließungsverkehrs durch das rückwärtige Wohngebiet geführt wird. Die Haupteerschließung erfolgt von der Leipziger Straße, die innere Erschließung des neuen Quartiers über private Straßen und Wege. Auf den Bau einer Tiefgarage wurde bewusst verzichtet.

Durch Verzicht auf eine Tiefgarage sieht der Entwickler die Möglichkeit die Baukosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, um auf diesem Areal auch bezahlbaren Wohnraum mit familiengerechten Wohnungen zu realisieren.

Die Parkplatzzone vor dem Supermarkt dient auch als Übergabepplatz für die Kinder des Kindergartens. So soll verhindert werden, dass dieser Verkehr in das Wohngebiet geführt wird. In den Erdgeschosszonen der Geschosswohnungsbauten an der Leipziger Straße sind weitere gewerbliche Nutzungen denkbar (Büro, Medizin, Einzelhandel).

Grundgedanke des Entwurfes ist es, durch die Anordnung des Supermarktes die durch ihn entstehende Schallimmission nicht auf die umliegenden Bauten abstrahlen zu lassen. Es ist vielmehr der Gedanke, dass die neu zu errichten eigenen Geschosswohnungsbauten durch ihre Ausrichtung und Grundrissanordnung auf diese Schallimmission reagieren und trotzdem über eine hochwertige Nutzungsmöglichkeit verfügen.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohn- und Mischgebiet im Sonnengrund" gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 61 "Bogumilspark" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung (s. nachfolgende Tabelle 1):

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA 1 und WA 2) davon überbaubare Grundstücksflächen 4.400 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen 2.913 m ²	7.313 m ²	41 %
Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (SOEH) davon überbaubare Grundstücksflächen 3.073 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen 2.260 m ² davon Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen 1.915 m ²	5.116 m ²	28 %
Fläche für Gemeinbedarf (Kita) davon überbaubare Grundstücksflächen 1.277 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen 494 m ²	1.342 m ²	7 %
Öffentliche Verkehrsflächen Private Straßen und Wege	2.223 m ² 1.021 m ²	13 % 6 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	48 m ²	
Fläche für Straßenbahn	456 m ²	3 %
Öffentliche Grünflächen	368 m ²	2 %
Plangebietsgröße	17.887 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für die Entwicklung eines weiteren innerstädtischen Wohnquartiers südlich der Leipziger Straße wird in den Randbereichen des Plangebietes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zur Sicherung der Planungsabsichten und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 ebenso ausgeschlossen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

So wird im Zentrum des Plangebietes ein Sondergebiet für den Einzelhandel SO_{EH} gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hierzu existiert eine aktuelle Potentialanalyse für die durch Handelsketten angemeldeten Handelsflächenveränderungen – i.d.R. Flächenerweiterungen. Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt über einen Ein-Und Ausfahrtsbereich von der Leipziger Straße aus.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung des Grundstückes und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesem ermöglichen. Diese Maße entsprechen u. a. der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und lehnen sich an die das Plangebiet umgebende Bebauung an.

Mit den gemäß Planeintrag festgesetzten maximalen Traufhöhen sowie der möglichen Über- und Unterschreitung von 0,50 m für Hauptgebäude wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene und umgebende Wohnbebauung und in das Ortsbild einfügt. Daneben soll über die maximal fünfgeschossige Bebauung unmittelbar an der Leipziger Straße unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten eine Art Torsituation entstehen, hinter der sich der geplante Einkaufsmarkt mit vorgelagerten Parkflächen ansiedelt.

Damit auch das Baugebiet selbst vor stadtgestalterischen Ausreißern bei der Errichtung von Nebenanlagen verschont bleibt wird hier die maximale Gebäudehöhe auf maximal 3,00 m beschränkt.

5.2 Bauweise

Für den nördlichen Bereich des Baugebietes WA 1 (an der Leipziger Straße) und für das Baugebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass hier die geplanten Gebäude direkt auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze gebaut werden müssen. Damit soll die in der Leipziger Straße gegenüberliegend und südwestlich an das Plangebiet anschließende Straßenrandbebauung fortgeführt und so der Straßenraum baulich gefasst und attraktiver gestaltet werden. Die oben beschriebene Torsituation mit den fünfgeschossigen Gebäuden soll in zeitgemäßer und moderner Architektursprache zur weiteren Attraktivität des neuen Wohnquartieres beitragen.

Entsprechend der geplanten Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einem größeren Gebäudekomplex (Gebäuelänge größer als 50 m) wird für das SO_{EH} die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, den Rändern des Plangebietes, wird, abgeleitet aus der umgebenden Wohnbebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird damit sichergestellt, dass sich die neu geplanten Wohnhäuser in die vorhandene Baustruktur und das Ortsbild einfügen und dadurch ein attraktives Wohnquartier entsteht.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Grundlage für die Größe und Ausrichtung der Baufelder ist das vorliegende städtebauliche Konzept. Nebenanlagen und Stellplätze sind dabei nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen/Gebäudestellung

Mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Gebäudestellung soll erreicht werden, dass sich die neu geplanten Gebäude an den Randbereichen des Plangebietes an der Ausrichtung der vorhandenen Wohnhäuser, und zwar parallel zu den jeweiligen Straßen (im Nordosten die Windmühlenstraße, im Südosten die Ernst-Moritz-Arndt-Straße und im Südwesten die Karl-Marx-Straße) orientieren, so dass sich das neue Quartier aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Baustruktur und das Ortsbild einfügt. Der geplante Markt soll dabei parallel zur Leipziger Straße errichtet werden.

Lediglich innerhalb des Baugebietes WA 2 wird auf die Festsetzung der Gebäudestellung verzichtet. Hier – in dieser Art Torsituation - soll dem Planer/Architekten bei der Gestaltung und Ausrichtung des neuen Gebäudes bewusst mehr Freiheit eingeräumt werden. Darüber hinaus steht auf dem Nachbargrundstück auch ein Einzelbaukörper, der sich von seiner Nachbarbebauung entlang der Windmühlenstraße ebenso abhebt.

5.5 Nebenanlagen

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf dem betreffenden Areal soll eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen errichtet werden, um dem mit dem neu geplanten Wohnquartier und dem generellen Einwohnerzuwachs in Taucha verbundenen Bedarf an weiteren Plätzen für die Kindertagesbetreuung zu decken.

5.7 Verkehrsflächen

Erläuterungen von Erschließungsplaner Uhlitzsch einfügen.

5.8 Ein- und Ausfahrtsbereich

Im Nordwesten des Plangebietes an der Leipziger Straße ist gemäß Planeintrag ein 7.00 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Über diesen (und im Weiteren über private Straßen und Wege) wird die Erschließung des geplanten Marktes und der nordöstlichen Wohnbebauung (geplant ist hier betreutes Wohnen) sowie der Kita auf eine Zufahrt beschränkt, um den

Verkehrsfluss auf der Leipziger Straße (B 87) nicht durch mehrere Ein- und Ausfahrten zu beeinträchtigen. Es sind jedoch die oben beschriebenen Umbaumaßnahmen und Verkehrsregelungen in der Leipziger Straße notwendig.

Die übrige Wohnbebauung wird über eine 6.00 m breite Zufahrt von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße aus erschlossen. Diese führt zu dem sich auf dem Markt befindenden Parkdeck.

5.9 Fläche für Versorgungsanlagen

Mit der zeichnerischen Festsetzung soll die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Trafostation in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine gute Zugänglichkeit zu Wartungszwecken ist über deren Lage unmittelbar an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gegeben.

5.10 Grünflächen

Die zwischen dem Fuß- und Radweg entlang der Leipziger Straße festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen erhalten und gepflegt werden. Dort, wo im Rahmen der Umbaumaßnahmen in der Leipziger Straße eine Umverlegung erforderlich wird, sind diese wieder neu herzustellen, entsprechend zu bepflanzen und zu pflegen. Die Gestaltung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und der Anteil befestigter Flächen beschränkt.

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Ergebnis der Berechnungen und Beurteilungen ist seitens des Sachverständigen festzustellen, dass bestimmte Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, um gesunde „Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ an und in den schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet zu realisieren. Diese sind folgendermaßen zusammenzufassen:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm ist nach Auffassung des Sachverständigen der Bereich der Einkaufswagen-Stapelbox des geplanten Marktes (Passagen-Durchgang im EG) entweder hinsichtlich der Schallabsorption der umfassenden Wände/Decke zu optimieren, Einkaufswagen aus Kunststoff zu verwenden oder die Einkaufswagen-Stapelbox ins Innere der Verkaufseinrichtung zu verlegen;

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm ist nach Auffassung des Sachverständigen der geplante LKW-Entladebereich des Marktes nicht nur zu einzuhausen, sondern durch ein verschließbares Tor zu versehen, dass bei den Entladetätigkeiten geschlossen ist (mit einem empfohlenen Schalldämm-Maß von $R'W = 15$ dB);

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm sind nach Auffassung des Sachverständigen bestimmte ausgewiesene Standorte und Lärm-Emissionskontingente der haustechnischen Anlagen des Marktes (Lüftung/Kühlung etc.) einzuhalten;

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm ist nach Auffassung des Sachverständigen im Bereich des geplanten oberen Parkdecks (Anwohner-Parkplätze mit Nachtbetrieb) die Brüstungshöhe der Attika auf 3,2 m zu erhöhen bzw. das genannte Parkdeck einzuhausen;

Fassaden der geplanten Wohnbebauungen und sonstigen schutzwürdigen Bebauungen (Kita, Büros) sind in Abhängigkeit der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche mit einem hinreichenden Fassaden-Schallschutz gemäß DIN 4109 zu versehen, Schlafräume ggf. mit Zwangsbelüftungssystemen;

Da die letztendliche Ausbildung der Zufahrten zur Anlage noch nicht bekannt ist, ist seitens des Sachverständigen anzumerken, dass eine Zusammenfassung der betrachteten zwei Haupt-Zufahrten des Marktes zur Leipziger Straße zu einer (möglichst zentral gelegenen) aus Sicht des Schallimmissionsschutzes empfohlen werden kann, eine Nutzung der Zufahrt über die E.-M.-Arndt-Straße als Hauptzufahrt (Kunden-PKW und LKW) hingegen nicht (die Immissionen der betrachteten Hauptzufahrten zur Leipziger Straße werden hinreichend durch Verkehrslärm verdeckt, die potenziellen Immissionen bei Verlegung der Hauptzufahrt über die Ernst-Moritz-Arndt-Straße würden erstens nicht verdeckt und zweitens zu Richtwertüberschreitungen an den dann nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiet führen).

Abschließend ist seitens des Sachverständigen anzumerken, dass der vorliegende Bericht den Charakter einer Voruntersuchung trägt und mit Fortschreiten der Planungen hinsichtlich der zu treffenden Aussagen zum Schallimmissionsschutz entsprechend anzupassen ist.

Mit diesen Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

5.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen soll eine funktionale und optische Einbindung des neu geplanten Wohnquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zur durchgrünten Wohnbebauung erreicht werden.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.14.1.1 Dächer

Mit der Festsetzung, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nur Flachdächer zulässig sind, soll dem neuen Wohnquartier gegenüber der umgebenden Bebauung ein ganz eigener Charakter gegeben werden. Es soll sich in zeitgemäßer und moderner Architektursprache zeigen und von der älteren Bebauung bewusst abheben und somit eine eigene Identität und einen eigenen Namen, nämlich „Bogumilspark“, innerhalb des Stadtgebietes von Taucha erhalten.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

5.14.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Quartiers zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

5.14.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Freianlagen/Gärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

5.14.3 Einfriedungen

Einfriedungen an der Leipziger Straße (B 87) sollen nicht zulässig sein. Vielmehr sollen die Freiflächen zwischen dem Parkplatz des geplanten Marktes und Leipziger Straße unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten offen und einladend gärtnerisch gestaltet werden und nicht durch Zäune oder Mauern vom öffentlichen Raum abgeschottet werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen auf maximal 1.50 m im übrigen Plangebiet soll einerseits ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet werden und andererseits eine Art Tunnelwirkung durch hohe Mauern, Hecken etc. vermieden werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Anpflanzungen im Ein- und Ausfahrtbereich an der Leipziger Straße auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an dieser Stelle gewährleistet werden.

5.14.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld und Stadtbild erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

5.14.5 Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenbildes durch unschöne Abfallbehälter zu vermeiden sollen diese entsprechend baugestalterisch integriert oder abgepflanzt werden.

6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 61 zu erwarten sind. Demgemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 61 „Bogumilspark“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Machern, den 11.04.2019

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin