



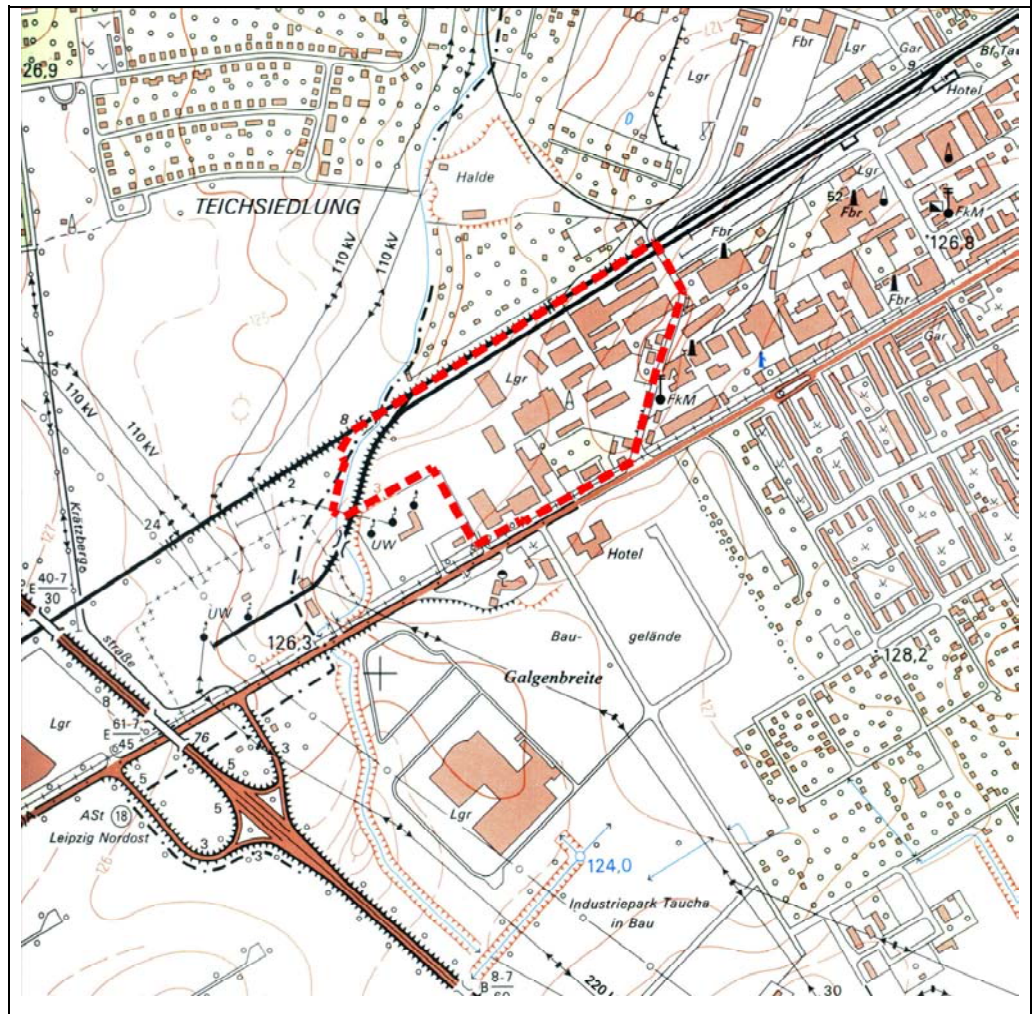
# Stadt Taucha

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“

### 1. Änderung

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH  
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig  
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246  
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

  
Dr.sc.techn. Paatz

18.05.2009  
Datum/Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsanlass und -erfordernis	2
2.	Änderungsverfahren	2
3.	Inhalte der Änderung	3
4.	Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes/Umweltprüfung	3
5.	Ergebnisse der Beteiligungen	5
5.1.	Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange (TöB)	5
5.2.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	7
5.3.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	7

### 1. Änderungsanlass und -erfordernis

Für das rd. 10,3 ha große Gebiet am westlichen Stadtrand von Taucha existiert seit dem 02.12.1996<sup>1</sup> der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“. Auf dessen Grundlage sind seitdem

- die Standorterschließung,
- die Errichtung des mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> und einem Verkaufsortiment nach den Festlegungen der „Kölner Liste“ zulässigen Baumarktes, sowie
- einige gewerbliche Gebäude

realisiert worden. Ebenso erfolgten die notwendigen umfangreichen Sicherungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser in Bezug auf das Vermeiden von eindringenden Niederschlagswasser in den Untergrund in den Bereichen, die aufgrund früherer Nutzungen erheblich mit Schadstoffen kontaminiert sind.

Nunmehr wurde der Antrag gestellt, die Festsetzung aufzuheben, nach der der vom nördlichen Arm der Gießereistraße in östliche Richtung zum Gerichtsweg führende Geländestreifen von einer Bebauung freizuhalten ist. Es handelt sich um die Vorbehaltsfläche für eine zu einem späteren Zeitpunkt geplante Umverlegung der B 87. Da die ursprünglich beabsichtigte Neutrassierung dieser Bundesstraße in nördliche Richtung an die Eisenbahntrasse nicht in die Projektliste für die Bundesfernstraßen aufgenommen wurde und damit entfällt<sup>2</sup>, unterstützt die Stadt Taucha dieses Änderungsbegehren.

Auch weil der innerstädtische Verkehr über den ausgebauten Knoten Leipziger Straße/Otto-Schmidt-Straße/Straße des 17. Juni zum Gerichtsweg und weiter zur Matthias-Erzberger-Straße reibungslos abläuft. Da überdies die zur Bauverbotszone nördlich benachbarte Anschlussgleisanlage inzwischen um ca. 2.735 m<sup>2</sup> gekürzt wurde, können somit rd. 8.300 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche gewonnen werden. Davon befinden sich etwa 2.774 m<sup>2</sup> in Bereichen, die gemäß der oben erwähnten Sicherungsmaßnahmen - unabhängig von einer Bebauung - bereits voll versiegelt worden sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden auch die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben beachtet. Nach Ziel Z 6.1.3 des Regionalplanes sollen die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen und ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten, was mit der gewerblichen Nutzung der bisherigen Vorbehaltsfläche für eine Umverlegung der B 87 im Stadtgebiet Taucha und der ehemaligen Anschlussgleisanlage erfolgt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind für die beantragte Änderung des Bebauungsplanes neben dem Wegfall der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, die nördliche Erweiterung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als neue Nutzungszuweisung erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden gleichzeitig einige Festsetzungen an die als Folge der bislang durchgeführten Investitionstätigkeit vorgenommenen Grundstücksneubildungen und Rechtsverhältnisse sowie als Resultat der frühzeitigen Unterrichtung ausgewählter Träger öffentlicher Belange<sup>3</sup> angepasst.

### 2. Änderungsverfahren

Weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung durch die erweiterten überbaubaren Flächen berührt werden, erfolgt das Änderungsverfahren nach § 8 BauGB. Nachdem im April 2008 die frühzeitige Unterrichtung ausgewählter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

<sup>1</sup> Genehmigt am 30.10.1996. Rechtskräftig seit 02.12.1996 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 12/1996.

<sup>2</sup> Gemäß Stellungnahme vom 22.07.2004 des Straßenbauamtes Leipzig, bestätigt mit Schreiben vom 18.01.2008 (Aktenzeichen 21-2511-2-1/727 356/5024).

<sup>3</sup> Siehe hierzu Kap. 3.

BauGB erfolgte, deren wesentlichste Resultate im Kap. 5 dargelegt sind, erfolgte als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung der Änderungsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Umgang mit den wichtigsten Äußerungen in ihren Stellungnahmen ist wiederum im Kap. 5. aufgeführt.

### 3. Inhalte der Änderung

Wesentlicher Inhalt ist die Änderung und Ergänzung folgender zeichnerischer Festsetzungen und Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. Entfall der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist.
2. Entfall von ca. 2.735 m<sup>2</sup> der als Hinweis dargestellten Fläche der Anschlussgleisanlage.
3. Neufestsetzung der nördlichen Baugrenzen, indem ihre bisherige Lage um rd. 22 m für die überbaubare Grundstücksfläche östlich des nördlichen Armes der Gießereistraße in nördliche Richtung verschoben wird, während westlich der genannten Straße sich das Baufeld in der gleichen Art nur um ca. 8,5 m erweitert.

Mit diesen geänderten Festsetzungen wird die beabsichtigte Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Da als Resultat der frühzeitigen Beteiligung der Deutschen Bahn (DB Netze AG)<sup>4</sup> von dieser mit geteilt wurde, dass im Zusammenhang mit Planungen an der unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzenden Bahnstrecke Leipzig Hbf - Eilenburg vorgesehen ist, den Bahnübergang Gerichtsweg aufzulassen, wird das bislang in Bereichen an dieser Straße festgesetzte Einfahrverbot direkt vom Gerichtsweg bzw. das Ausfahrverbot von den Grundstücken direkt auf diesen Verkehrsweg entbehrlich. Diese Verbote waren insbesondere zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zusammenhang mit dem niveaugleichen Bahnübergang (Stau- und Sicherheitsbereich) festgesetzt worden. Der im Kap. 1 dargelegte hauptsächliche Änderungsanlass wird deshalb genutzt, auch die restriktiven Festsetzung hinsichtlich der Ein- bzw. Ausfahrten im Bereich des Gerichtsweges zu eliminieren.

Ebenso wurde das Änderungsverfahren genutzt, die verursachten Auswirkungen auf das Plangebiet infolge des vierstreifigen Ausbaus der unmittelbar südlich des Geltungsbereiches verlaufenden B 87 durch Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen<sup>5</sup>. Es handelt sich um den gemeinsamen Geh- und Radweg an der nördlichen Seite der ausgebauten B 87, der den südlichen Geltungsbereich innerhalb des Sondergebietes für einen Baumarkt berührt.

Der Weg wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines Fußgängerbereiches an Stelle des ursprünglich dort mit einer Breite von 3 m vorhandenen Pflanzgebietes festgesetzt.

### 4. Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes/Umweltprüfung

Für die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes ergeben sich aus der 1. Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

#### Begründung:

1. Mit der Änderung werden ausschließlich neue gewerbliche Bauflächen geschaffen, was der Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht, einen immer gewerblich genutzten Standort mit einer hinsichtlich Straße und Schiene sehr guten Anbindung an die diesbezügliche örtliche, regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur städtebaulich neu zu ordnen.
2. Die als Hinweis verkürzt dargestellte Anschlussgleisanlage kann bei einem entsprechenden Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neu entwickelt werden, so dass der Standortvorteil des bestehenden Bahnanschlusses gewahrt bleibt<sup>6</sup>.
3. Das infolge der beabsichtigten Auflassung des niveaugleichen Bahnüberganges im Zuge des Gerichtsweges eliminierte Ein- und Ausfahrverbot an der östlichen Geltungsbereichsgrenze führt zu keinen Nachteilen für den Verkehr auf dieser Straße. Mit der Schließung des niveaugleichen

<sup>4</sup> Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH vom 22.07.2008 und 27.04.2009.

<sup>5</sup> Hinweis vom Straßenbauamt Leipzig in der Stellungnahme vom 15.12.2008, planfestgestellte Festsetzungen bei am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Gemäß Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH vom 22.07.2008 und 27.04.2009 ist geplant, den Spurplan der Bahnstrecke Leipzig Hbf - Eilenburg umzugestalten. Damit verändert sich auch die Anschlussbahnanbindung. Konkrete Planungen für die Anschlussbahn sind deshalb kurzfristig mit der DB Services Immobilien GmbH abzustimmen

Bahnüberganges verliert auch der Gerichtsweg und der nördlich nachfolgende Abschnitt der Matthias-Erzberger Straße seine verkehrliche Bedeutung als nordwestliche Radiale der Stadt Taucha. Zur Aufrechterhaltung der Straßenverkehrsanbindung der nordwestlichen Ortsteile plant deshalb die DB Netze AG eine niveaufreie Lösung in Höhe des Empfangsgebäudes des Bahnhofes Taucha<sup>7</sup>.

4. Auch in ökologischer Hinsicht tritt keine Verschlechterung gegenüber der gegenwärtig festgesetzten Situation ein. Der hierfür geeignete Bewertungsmaßstab ist der Grad der eintretenden Bodenversiegelung. Diese gestaltet wie folgt:

*Gesamtversiegelung durch die bestehenden Festsetzungen und Hinweise:*

▪ Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 10 BauGB

In diese sollte eine mindestens zweistreifige Straße für den überregionalen Verkehr mit allen hierzu erforderlichen Ergänzungs- und Nebenanlagen eingeordnet werden. Die zur Verfügung stehende Fläche weist hierfür eine Größenordnung von rd. 5.460 m<sup>2</sup> auf. Davon wurden unabhängig von der ursprünglich geplanten Straßentrasse 1.630 m<sup>2</sup> aus Umweltschutzgründen (siehe oben) vollständig versiegelt. Dieser dauerhaft versiegelte Flächenanteil bleibt bei der Versiegelungsbilanzierung unberücksichtigt.

Für die restlichen 3.830 m<sup>2</sup> kann ein durch die Straßenanlage hervorgerufener Versiegelungsgrad von nahezu 100 % angenommen werden.

Versiegelung: rd. 3.830 m<sup>2</sup>

▪ Anschlussgleisanlage

Auch von der ca. 2.735 m<sup>2</sup> umfassende Bodenfläche der entfallenden Gleisanlage wurden rd. 670 m<sup>2</sup> aus Umweltschutzgründen (siehe oben) vollständig versiegelt und bleiben deshalb unberücksichtigt. Die restlichen 2.065 m<sup>2</sup> weisen eine Versiegelung von etwa 45 % auf.

Versiegelung: rd. 930 m<sup>2</sup>

**Gesamtversiegelung der bestehenden Festsetzungen und Hinweise: rd. 4.760 m<sup>2</sup>**

*Gesamtversiegelung durch die geänderten Festsetzungen:*

▪ Erweiterte überbaubare Grundstücksflächen

Es entstehen mit der Änderung rd. 8.320 m<sup>2</sup> neue gewerbliche Bauflächen. Davon wurden inzwischen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen für die Altlastenflächen rd. 2.774 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt - unabhängig, ob dort eine Bebauung erfolgt und bleiben deshalb unberücksichtigt. Für die verbleibenden 5.546 m<sup>2</sup> setzt der Bebauungsplan für die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 fest.

**Gesamtversiegelung der geänderten Festsetzungen: rd. 4.437 m<sup>2</sup>**

▪ Bewertung

Im Vergleich zur möglichen Versiegelung im Änderungsgebiet durch die bislang bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes entsteht durch die Planänderung kein größerer versiegelter Flächenanteil.

Damit entfällt im Rahmen des Änderungsverfahrens die daraus resultierende Umweltprüfung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Planung ohne Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung handelt, die über das Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegt wird. Es ist somit ein Plangebiet im Innenbereich, in dem Baurecht nach § 30 BauGB herrscht, bei dem die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht angewendet wird<sup>8</sup>.

Aufgrund dieses Sachverhaltes und dass bereits ein Grünordnungsplan für den originären Bauleitplan erstellt wurde, dessen im Rechtsplan festgesetzte Empfehlungen auch in der geänderten Fassung des Bebauungsplanes unverändert weiter gelten, kann auf die Erstellung eines kompletten Grünord-

<sup>7</sup> Ebenda.

<sup>8</sup> § 21 Abs. 2 BNatSchG: „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 [Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz] nicht anzuwenden... „

nungsplanes verzichtet werden<sup>9</sup>. Die frühzeitig von der Änderungsabsicht unterrichteten Behörden und sonstigen Träger stellten hinsichtlich der Umweltprüfung fest, dass infolge der beabsichtigten Umwidmung

- die Naturschutzbelange nicht berührt sind und deshalb auf eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden kann<sup>10</sup>.
- die dadurch eintretende Versiegelung Flächen betrifft - die mit Ausnahme weniger m<sup>2</sup> für eine Bepflanzung - nicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt waren. Somit bleiben die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBodSchG auf den diesbezüglich relevanten Flächen erhalten.
- sich aus naturschutz- und immissionsschutzfachlicher Sicht keine ergänzenden Hinweise ergeben<sup>11</sup>.

Als Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist eine Umweltprüfung des Vorhabens zu verneinen, da es aufgrund seiner Merkmale, seines Standortes und seiner möglichen Auswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann somit verzichtet werden.

Für die nachfolgende Planung baulicher Anlagen werden relevante Hinweise des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie<sup>12</sup> hinsichtlich des Bodens wiedergegeben. Danach ist das Plangebiet durch seine städtebauliche Nutzungsgeschichte stark anthropogen überprägt worden, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Entsprechend der regionalgeologischen Situation ist in den nicht anthropogen überprägten südlichen und südwestlichen Bereichen des Plangebietes oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluvialer Sand und Kies verbreitet, in dem partiell saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) eingelagert sein kann. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre Sande, Schluffe, Tone und Braunkohle an.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen<sup>13</sup>.

## 5. Ergebnisse der Beteiligungen

### 5.1. Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange (TöB)

Zu Beginn der Planung sind vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Änderungsabsicht durch Übersendung eines Änderungskonzeptes für den Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Von ihnen in diesem Zusammenhang geäußerte wesentliche Anregungen und Hinweise wurden in der Planung wie folgt beachtet:

TöB / Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landratsamt Delitzsch, Umweltamt / 21.04.08</li> <li>▪ Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich / 05.05.08</li> </ul>	<p>- Aufgrund der in Geländebereichen der ehem. Chemischen Fabrik Taucha vorliegenden Altlastensachverhalte sind Gefahrenabwehrmaßnahmen i.S. § 4 BBodSchG sowie Überwachungsmaßnahmen i.S. § 15 BBodSchG notwendig. Ziele der Sicherungsmaßnahmen sind die Unterbindung bzw. Minimierung von Sickerwassereinträgen in den Bereichen der kontaminierten Boden- und Ablagerungsmaterialien und damit die dauerhafte Minimierung von Schadstoffeinträgen (hauptsächlich Cyanidverbindungen) in das Grundwasser und darüber hinaus in das nahe Fließgewässer Lösegraben.</p> <p>Die betreffenden Altlastgrundstücke der Altablagerung (Flurstücke 553/26, 553/25, teilw. 553/27) wurden bereits 1995 durch Teileinbau vom Immobilisat und der Aufbringung einer Oberflächenabdichtung mittels Asphaltbetondecke gesichert. Für die</p>

<sup>9</sup> § 6 Abs. 2 SächsNatSchG: „Sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt, oder sind diese bereits berücksichtigt, so kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ganz oder teilweise abgesehen werden.“

<sup>10</sup> Stellungnahme vom 25.06.2008 der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Delitzsch.

<sup>11</sup> Ebenda, Abteilungen Naturschutz/Landschaftspflege und Immissionsschutz.

<sup>12</sup> Stellungnahme vom 19.01.2009.

<sup>13</sup> Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten) durchgeführt, wird um die Übergabe der Ergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gebeten (siehe hierzu auch § 11 SächsABG [Geowissenschaftliche Landesaufnahme]). Des Weiteren wird auf die Beachtung der Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen (siehe hierzu Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001: Bekanntmachungen).

TÖB / Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<p><i>Bereiche der ehemaligen Produktion in den Flurstücken 554/14, 554/2, 553/19, 554/13 und 554/27 wurden nach Abbruch der alten Produktionsgebäude Sicherungsmaßnahmen in Form einer fachgerechten Oberflächenversiegelung und Bau der Niederschlagsentwässerung Zeitraum 2005 – 2007 vorgenommen.</i></p> <p><i>Die Wirksamkeit der getroffenen Sicherungsmaßnahmen ist im Rahmen eines mehrjährigen Monitorings an Grundwassermessstellen, Probenentnahmestellen des Drainagesystems im Bahneinschnitt und im Lösegrabenbereich zu überwachen. Daher besteht die Notwendigkeit, die Zugänglichkeit zu den im Anschlussgleisbereich nördlich der Flurstücke 554/14 und 553/19 befindlichen Grundwassermessstellen JP15/05 und P2 für die Altlastüberwachungsmaßnahmen zu erhalten und die Messstellen vor Zerstörung zu schützen.</i></p> <p><i>Im Falle konkreter Maßnahmen zu Entwicklungen im Anschlussgleisbereich ist der Ersatz der Grundwassermessstellen zu beachten.</i></p> <p>→ Die Sachverhalte zur Altlastenproblematik wurden - soweit sie noch nicht in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes enthalten waren - in die Planteile A und B des Änderungsentwurfes für den Bauleitplan übernommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DB Services Immobilien GmbH / 22.07.08</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Durch die DB Netz AG ist im Zusammenhang mit Planungen an der unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Bahnstrecke Leipzig Hbf - Eilenburg vorgesehen, den Bahnübergang Gerichtsweg aufzulassen. Weiterhin ist geplant, den Spurplan umzugestalten und die Streckengeschwindigkeit auf 160 km/h anzuheben. Damit verändert sich auch die Anschlussbahnanbindung. Konkrete Planungen für diese Anschlussbahn sind deshalb mit der DB Services Immobilien GmbH abzustimmen.</i></li> <li>→ Der Sachverhalt wurde in die Begründung für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen. Da im Zusammenhang mit Planungen an der Bahnstrecke Leipzig Hbf - Eilenburg vorgesehen ist, den Bahnübergang Gerichtsweg aufzulassen, wird außerdem das in Bereichen zu dieser Straße bislang festgesetzte Einfahrtsverbot direkt vom Gerichtsweg bzw. das Ausfahrtsverbot von den Grundstücken direkt auf diesen Verkehrsweg eliminiert.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landratsamt Nordsachsen / 25.06.08</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Beachtung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes.</i></li> <li>→ Der Sachverhalt zu archäologischen Funde ist bereits im B-Plan, Teil B: Text, als Hinweis enthalten.</li> <li>- <i>Seitens des SG Naturschutz bestehen keine Bedenken und Einwände zur Planänderung. Die Änderung betrifft einen seit 11.04.1996 rechtskräftigen B-Plan. Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind von der Veränderung nicht berührt.</i></li> <li><i>Grundsätzlich gilt § 21 Abs. 2 BNatSchG, nach dem auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (hier vorhanden seit 1996) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Bezüglich der geplanten Änderung greift auch § 21 Abs. 1 BNatSchG nicht, da die Planänderung keine grundsätzlich anders zu bewertende Eingriffsrelevanz (insbesondere Versiegelungsgrad) erwarten lässt, als sie bei der Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen war.</i></li> <li><i>Im Rahmen der beabsichtigten Planänderung ergibt sich eine Gesamtversiegelung von 4.437 m². Dabei handelt es sich nicht um Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen M2) bzw. mit Ausnahme weniger m² mit Bindungen für eine Bepflanzung festgesetzt waren.</i></li> <li><i>Eine Änderung/Ergänzung dieser Festsetzungen ist für die Planänderung nicht erforderlich.</i></li> <li>→ Kenntnisnahme.</li> <li>- <i>Seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1c unter Beachtung Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen und der Stellungnahme des Landratsamtes Delitzsch v. 21.4.2008 keine Bedenken.</i></li> <li>→ Die Hinweise in der Stellungnahme vom 21.04.2008 wurden sowohl in die Begründung aufgenommen als auch in die Planteile A und B des Änderungsentwurfes für den Bebauungsplan eingearbeitet.</li> <li>- <i>Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.</i></li> <li>→ Kenntnisnahme.</li> </ul>

**5.2. Öffentliche Auslegung des Entwurfes**

Nach dem der Stadtrat der Stadt Taucha am 11.12.2008 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“ gebilligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hatte und der Beschluss im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01/09 vom 02.01.2009 bekannt gemacht worden war, fand diese in der Zeit vom 14.01.2009 bis 16.02.2009 im Rathaus statt. Ausgegeben haben folgende Unterlagen:

- Rechtsplan vom 13.11.2008 (Maßstab 1:1000) mit Begründung vom 13.11.2008.
- Umweltbezogene Stellungnahmen:
  - Landratsamt Delitzsch/Nordsachsen vom 21.04.2008/25.06.2008,
  - Regierungspräsidium Leipzig vom 05.05.2008.

Von Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung des Planes keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

**5.3. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung**

Mit Schreiben vom 01.12.2008 sind 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.01.2009 bis 16.02.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden. Davon gaben alle zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Landesdirektion Leipzig,
- Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom) im Auftrag der Verbundnetz Gas AG (VNG),
- Handwerkskammer zu Leipzig,
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- envia Verteilnetz GmbH,
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL),
- Regionaler Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle,
- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS),
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB),
- Stadt Leipzig,
- Gemeinde Borsdorf,
- Gemeinde Machern,
- Verwaltungsverband Eilenburg-West, Gemeinde Jesewitz.

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

TÖB/ Stellungnahme vom	<i>Hinweise</i> → Erläuterungen und Bemerkungen
- Landesamt für Archäologie/ 09.12.2008	<b>Archäologische Funde.</b> <i>Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.</i> → Die Sachverhalte sind bereits im Teil B: Text (Hinweise) des B-Planes enthalten.
- Straßenbauamt Leipzig/15.12.2008	<b>Darstellung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.</b> → Der Hinweis, die an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen bzw. planerischen Festsetzungen darzustellen, wurde berücksichtigt.
- Autobahnamt Sachsen/05.01.2009	<b>Erfordernisse in Bezug auf die westlich vorbeiführende Autobahn A14.</b> <i>Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in seiner größten Annäherung nordöstlich der A 14 in einer Entfernung von ca. 350 m. Es wird insbesondere auf die im Zusammenhang mit dem sechsstreifigen Ausbau der A 14 planfestgestellte LBP-Maßnahme M 2 hingewiesen, die in den Planungen entsprechend zu berücksichtigen ist. Es handelt sich hierbei um die Renaturierung des Lösegrabens auf dem Flurstück 553/27.</i> → Die Maßnahme wird durch die im B-Plan für das Flurstück 553/27 bereits vorhandene und nicht geänderte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Erhaltung von Gehölzen und eine mit Stauden bewachsenen Wiese, unterstützt. Sie steht auch der Renaturierung des Lösegrabens nicht entgegen.  <i>Es wird weiter die Einhaltung der nachfolgend genannten Bestimmungen gefordert:</i> - Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A14, einschließlich der AS

TÖB/ Stellungnahme vom	<b>Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen</b>
	<p><i>Leipzig-Nordost, darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt werden. Das betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm oder Erschütterungen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Jegliche Forderungen zum Immissionsschutz gegenüber der Bundesstraßenbauverwaltung sind grundsätzlich ausgeschlossen.</i></li> <li>- <i>Die Anlagen der Bundesautobahn, insbesondere die Entwässerungseinrichtungen, dürfen nicht mitbenutzt oder beeinträchtigt werden.</i></li> <li>- <i>Gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO ist jede Werbung durch Bild, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Wir fordern daher die Einhaltung und Festsetzung des Werbeverbotes, für Werbung, die von der Bundesautobahn wahrnehmbar ist.</i></li> </ul> <p>→ Die Forderungen in den ersten drei Anstrichen sind in der Planung bereits beachtet. Die Forderung im vierten Anstrich wurde als Hinweis im Teil B: Text des B-Planes aufgenommen.</p>
<p>- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)/ 08.01.2009</p>	<p><b>Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung.</b></p> <p><i>Hierfür sind keine zusätzlichen Hinweise notwendig, da die Ver- und Entsorgung über die umliegenden Straßen des Gewerbegebiets erfolgen kann.</i></p> <p><i>Bezüglich der Regenwasserentsorgung wird darauf hingewiesen, dass sich die Regenwasserleitungen sowie die Anlagen der Regenwasserbehandlung und -rückhaltung nicht im Eigentum der KWL befinden. Es ist deshalb nicht bekannt, ob die gegenwärtig versiegelten Flächen bereits in das vorhandene Regenwassersystem entsorgen.</i></p> <p><i>Sollte das nicht der Fall sein, so muss für die weitere Bebauung durch die Stadtverwaltung Taucha geprüft werden, ob die zusätzliche Aufnahme von Regenwasser in das vorhandene System möglich ist.</i></p> <p>→ Die gegenwärtig versiegelten Flächen werden bereits in das vorhandene Regenwassersystem entsorgt<sup>14</sup>. Damit erübrigt sich die angesprochene Prüfung.</p>
<p>- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie/ 19.01.2009</p>	<p><b>Anlagensicherheit / Störfallvorsorge.</b></p> <p><i>Nach Prüfung der Unterlagen liegt derzeit keine Betroffenheit vor. Es wird jedoch folgender Hinweis gegeben.</i></p> <p><i>Der Plan für das Gebiet weist gewerbliche Flächen aus, die als Gewerbegebiete nach BauNVO genutzt werden sollen. Für eine Ansiedlung von Betrieben, die dem Geltungsbereich der 12. BImSchV zuzurechnen sind, wird hingewiesen, dass ein angemessener Abstand zu den bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen ist, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung entsprechend der EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-Richtlinie) kommen kann (§ 50 BImSchG).</i></p> <p>→ Die Bestimmungen des § 50 BImSchG betreffen „raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen“, die der B-Plan nicht zum Inhalt hat. Unabhängig davon zielen die Bestimmungen des § 50 auf die weitestgehende Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, die insbesondere durch Unfälle in Betriebsbereichen verursacht werden können, in denen gefährliche Stoffe<sup>15</sup> vorhanden sind bzw. sein werden. In der Regel ist für solche Betriebsbereiche die Einordnung in ein Industriegebiet erforderlich.</p> <p><b>Geologie und Baugrund.</b></p> <p>→ Die Hinweise bezüglich der regionalgeologischen Situation und der Empfehlung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen sowie der dabei zu beachtenden Gesetzlichkeiten wurden in das Kap. 4. der Begründung zum B-Plan übernommen.</p>
<p>- Vattenfall Europe Transmission GmbH/ 20.01.2009</p>	<p><b>Anschlussgleis zum Umspannwerk Taucha.</b></p> <p><i>Bei allen derzeit sowie künftig beabsichtigten Sicherheits-/Änderungs-/Erschließungs- und Baumaßnahmen der Stadt Taucha ist zu beachten, dass das Anschlussgleis vom Umspannwerk Taucha bis zur Einbindung in das Gleis der DB auch künftig Bestand haben wird. Dieses Trafotransportgleis ist für die Erfüllung der Versorgungsaufgaben hinsichtlich der sicheren Gewährleistung der Übertra-</i></p>

<sup>14</sup> Die Entsorgungsanlage für das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1c befindet sich gemäß Zustimmung des ZV WALL bis zum 31.12.2017 in privatem Eigentum und wird vom Eigentümer bis dahin auch verantwortlich betrieben. Dazu liegt die Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde für das Niederschlagswasser in den Lösegraben mit einer Einleitmenge von 20 l/s vor.

<sup>15</sup> Im Sinne des Art. 3 Nr. 4 der Richtlinie 96/82/EG vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen.



TOB/ Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
	<p>gung von Elektroenergie unverzichtbar.</p> <p>Planmäßige und mögliche Havarietrafotransporte müssen über dieses Gleis aus dem bzw. zu dem Umspannwerk realisiert werden. Ein Teil des Anschlussgleises führt über das markierte Bebauungsgebiet auf dem Flurstück 553/27 (östlicher Rand) und wird auf dem Flurstück 695 fortgeführt, das im Eigentum des Bundeseseisenbahnnamtes ist.</p> <p>Für Bauarbeiten in der Nähe des Anschlussgleises sind die Auflagen, Anforderungen und Bestimmungen der BOA § 7 zu beachten.</p> <p>→ Das Anschlussgleis ist mit dem zugehörigen Planzeichen als zeichnerischer Hinweis in der Planzeichnung des Rechtsplanes dargestellt. Zusätzlich wurde dessen Bestandsschutz und die Beachtung der Auflagen der BOA § 7 (Zustimmung zu baulichen Anlagen an oder in der Nähe von Anschlussbahnen) als textlicher Hinweis im Teil B: Text des B-Planes aufgenommen.</p>
<p>- Industrie- und Handelskammer Leipzig/ 21.01.2009</p>	<p><b>Sondergebiet Baumarkt.</b></p> <p>Mit dem B-Plan wird u. a. ein SO-Gebiet „Baumarkt“ mit einer Nettoverkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> und einem Verkaufssortiment nach Kölner Liste festgesetzt. Nach Kenntnisstand der IHK ist nach Schließung des Hagebaumarktes an diesem Standort ein Polstermöbelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> (Quelle: Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Kammerbezirk Leipzig, Ausgabe 2006) ansässig, der somit den Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur widerspricht.</p> <p>Das Gewerbegebiet am Gerichtsweg ist auch Bestandteil des Stadt-Umland-Vertrages mit der Stadt Leipzig vom 03.06.1998, in dem eine weitere Ansiedlung bzw. die Erweiterung von Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen wird. Abweichungen von dieser Festsetzung sind nur im beiderseitigen Einverständnis der Stadt Leipzig und der Stadt Taucha möglich.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ggf. bestehende Festlegungen im FNP ebenfalls an die neue Planungssituation angepasst werden müssen.</p> <p>→ Die Betreuung des Polstermöbelfachmarkt basiert auf einer Baugenehmigung des Landratsamtes Delitzsch zur Nutzungsänderung unter Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zur Art der baulichen Nutzung des ausgewiesenen SO-Gebietes. Insoweit muss weder der B-Plan noch der FNP diesbezüglich geändert werden.</p>
<p>- Landratsamt Nordsachsen/ 22.01.2009</p>	<p><b>Sondergebiet Baumarkt.</b></p> <p>Die engen Festsetzungen des SO-Gebietes, die bereits im bestehenden B-Plan festgesetzt wurden, lassen keinen großflächigen Einzelhandel zu. Das heißt, das entweder die Einschränkungen für den Einzelhandel oder der Gebietscharakter in diesem Bereich geändert werden müssten. Hierbei ist die Gemeinde in ihrer Planungshoheit durch höherrangiges Recht eingeschränkt, insbesondere durch das Gebot des städtebaulichen Erfordernisses gemäß § 1 (3) BauGB, die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB, die gerechte Abwägung aller Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO.</p> <p>Aus den Verfahrensunterlagen ist die städtebauliche Motivation im Sinne des § 1 (3) BauGB für die Festsetzung eines SO-Gebietes nach 11 (3) BauNVO mit den festgesetzten Einschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht nachvollziehbar. Nach LEP 2003 ist großflächiger Einzelhandel entsprechend Ziel 6.2.2 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.</p> <p>Nur für den kurzfristigen Bedarf sind nach Ziel 6.2.2 LEP 2003 in den Grundzentren nach Einzelfallprüfung Handelseinrichtungen bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Die Gemeinden haben die Pflicht, bestehende Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Festsetzungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche müssen städtebaulich eingehend begründet sein, gleiches gilt für die weitgehende Konkretisierung der getroffenen Festsetzung, hier Baumarkt mit strikter Sortimentsregelung.</p> <p>Im Festsetzungstext wird lediglich ausgeführt, dass die Sortimentsfestlegung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO maßgebend ist. Wenn aber gerade durch die Festsetzungen nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ohne negative städtebauliche Auswirkungen zulässig gemacht werden soll, stellt sich die Frage des Erfordernisses eines Baugebiets nach § 11 (3) BauNVO, denn solche Betriebe können auch in einem MI oder GE zulässig sein.</p> <p>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ohne negative städtebauliche Auswirkungen entspräche den Zielen der Raumordnung. Die eingehende städtebauliche Rechtfertigung der Planung macht sich insbesondere auch deshalb erforderlich,</p>

TÖB/ Stellungnahme vom	<b>Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen</b>
	<p><i>um klarzustellen, dass die Erwägungen der planenden Gemeinde wettbewerbsneutral nicht im Interesse eines ansiedlungswilligen Betriebes, sondern ausschließlich städtebaulich motiviert erfolgen. Die Stadt Taucha sollte deshalb diesen Sachverhalt in ihre Abwägung einbeziehen.</i></p> <p>→ Mit der Änderung des B-Planes soll die gewerbliche Nutzung der bisherigen Vorbehaltsfläche für eine Umverlegung der B 87 im Stadtgebiet Taucha und der ehemaligen Anschlussgleisanlage erfolgen, um damit ein bereits baurechtlich genehmigtes Gewerbegebiet möglichst ohne größeren Zeitverzug besser auslasten zu können.</p> <p>Die angesprochene Einbeziehung der städtebaulichen Rechtfertigung des SO-Gebietes würde dieser originären Zielstellung für die Änderung des B-Planes widersprechen. Insbesondere deshalb, weil damit der einfache und unkomplizierte Änderungsanlass durch das deutlich schwerwiegendere Problem einer möglichen Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung des SO-Gebietes nicht zügig zur Rechtskräftigkeit geführt werden kann.</p> <p>Verursacht wird das hauptsächlich durch die notwendigen Abstimmungen im Zusammenhang mit den in der Stellungnahme genannten höherrangigen Prämissen. Deshalb wurde dem Stadtrat empfohlen, zu prüfen, ob dieser Sachverhalt Anlass eines weiteren eigenständigen Änderungsverfahrens ist, wozu aber im Vorfeld Abstimmungen mit der Stadt Leipzig, der Landesdirektion Leipzig, dem Regionalen Planungsverband Westsachsen und der IHK Leipzig zweckmäßig sind.</p> <p><b>Regenrückhaltebecken M 1.</b> <i>Das geplante Regenrückhaltebecken M 1 ist naturnah auszuführen und es sind geeignete Vorrichtungen zum Schutz von einwandernden Amphibien zu schaffen.</i></p> <p>→ Das angesprochene Regenwasserrückhaltebecken wurde vor Jahren im Rahmen der Erschließung des Plangebietes naturnah ausgeführt. Möglichkeiten zum Verlassen des Beckens sind durch die angeböschten Wandungen gegeben.</p> <p><b>Munitionsfunde.</b> <i>Die eingereichten Flächen sind als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Das Gewerbegebiet am Gerichtsweg in Taucha liegt in einem vermutlich bombardierten Geländeteil. Konkrete Anhaltspunkte über Lagerorte von Kampfmitteln liegen nicht vor. Dem Bauwilligen ist eine Suche nach Kampfmitteln zu empfehlen. Die erdeingreifenden Maßnahmen sind mit der entsprechenden Vorsicht vorzunehmen. Die Beobachtung des Erdaushubs wird empfohlen. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist das unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Das gilt auch im Zweifelsfall.</i></p> <p>→ Der bereits im Teil B: Text des B-Planes enthaltene Hinweis zu möglichen Munitionsfunden wurde entsprechend präzisiert.</p>
<p>- DB Services Immobilien GmbH / 27.04.2009</p>	<p><b>Änderungen der Bahnanlagen.</b> <i>Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke 6360 Leipzig Hbf - Eilenburg im Bahn-km 8,0 - 8,5. Der Bahnübergang Gerichtsweg soll aufgelassen werden. Weiterhin ist vorgesehen, den Spurplan umzugestalten und die Streckengeschwindigkeit auf 160 km/h anzuheben. Die Umgestaltung des Spurplans verändert die Anbindung der Anschlussbahn. Wenn konkrete Planungen für die Anschlussbahn bestehen, sind diese mit der DB Services Immobilien GmbH kurzfristig abzustimmen.</i></p> <p>→ Die Sachverhalte sind bereits in den Kap. 3 und 4 der Begründung für den geänderten B-Plan enthalten.</p> <p><b>Oberleitungsmaste.</b> <i>Im Bereich des Bahnüberganges Gerichtsweg stehen Oberleitungsmaste auf Fremdgelände. Diese Oberleitungsmaste sind als Bahnanlagen im B-Plan darzustellen. Mit der Spurplanumgestaltung werden weiterhin in dieser Achse Oberleitungsmaste stehen.</i></p> <p>→ Der Sachverhalt konnte wegen nicht übergebener Bestandsunterlagen nicht berücksichtigt werden.</p>