

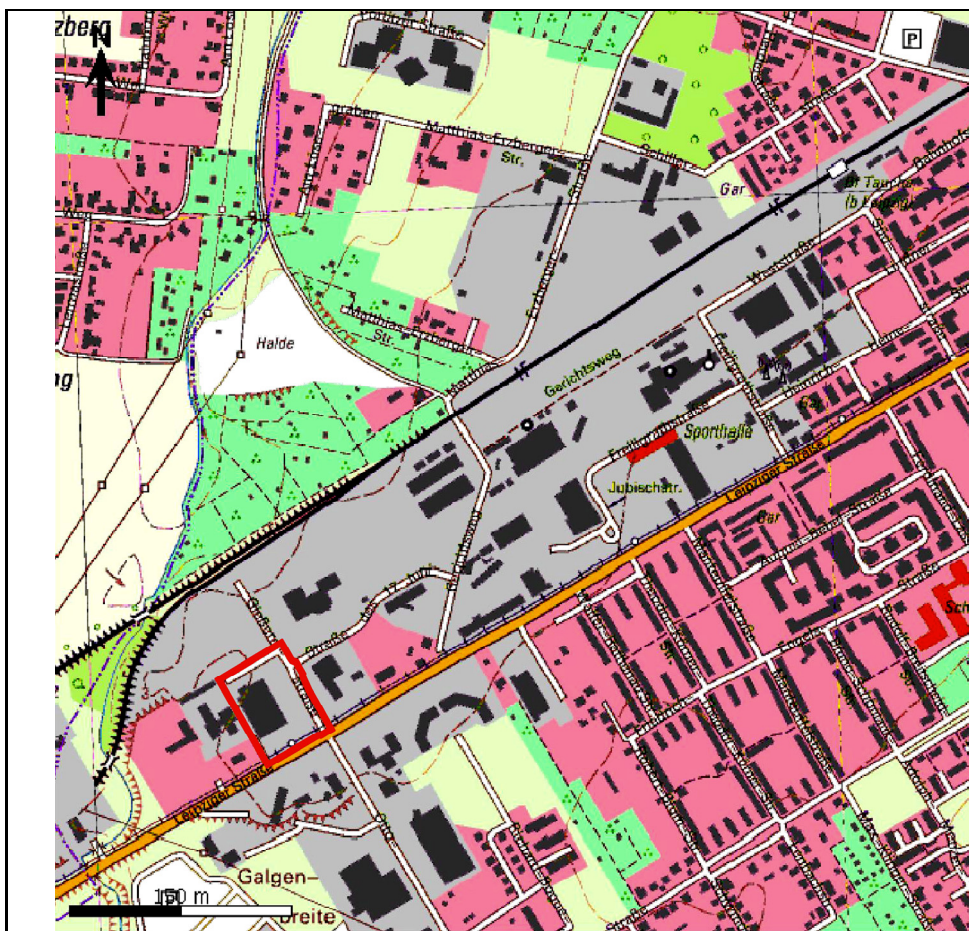


Stadt Taucha

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Bauamt Taucha

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

10.03.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.	Verfahrensdurchführung	3
3.	Umweltbelange	4
4.	Ergebnisse der Beteiligungen	4
4.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf	4
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
5.1.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.2.	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB]	6
5.3.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]	7
5.4.	Bauweise [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]	7
5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]	7
5.6.	Garagen und Stellplätze	7
5.7.	Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	8
5.8.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.9.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.10.	Pflanzempfehlungen [Anhang 1 der Begründung]	8
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
7.	Kosten	8
Anhang 1: Pflanzliste		9

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Betreiber des auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“¹ ursprünglich errichteten Baumarktes beabsichtigt, den jetzt darin befindlichen Polstermöbeleinzelfachhandel um weitere rd. 516 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Durch die damit auf 3.016 m² vergrößerte Nettoverkaufsfläche kann das Polsterwarensortiment verbraucherwirksamer dargestellt werden. Die Erweiterung ermöglicht außerdem eine verbesserte Ladengestaltung und den Einsatz wirtschaftlicherer Logistik.

Die Stadt Taucha unterstützte diese Absicht, weil dadurch dem gewollten Fortbestehen des seit 1997 bestehenden Einzelhandelsstandortes Rechnung getragen wird.

Die in südliche Richtung vorgesehene bauliche Vergrößerung des Polstermöbelfachmarktes beansprucht eine vorhandene Ausstellungsfläche des früher dort existierten Baumarktes. Seit der Aufgabe des Baumarktes ist das versiegelte Areal seit Jahren funktionslos. Als Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes war der § 30 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit der geplanten Markterweiterung heranzuziehen.

Danach konnte eine Baugenehmigung nicht erteilt werden, weil hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauanliegen fehlten. So ist zwar ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 1c festgesetzt und damit in dieser Nutzungskategorie die Ansiedlung des vergrößerten Marktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von 3.016 m² zulässig. Dem standen aber die bislang unverändert festgesetzte Zweckbestimmung und die damit verbundene Art der Nutzung für das Sondergebiet entgegen.

Diese lautete, dass ausschließlich die Errichtung eines mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m² und einem Verkaufssortiment nach den Festlegungen der „Kölner Liste“ ausgestatteten Baumarktes zulässig ist. Die Vergrößerung des Einkaufsmarktes erforderte somit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1c, wobei diese im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung umfasst. Für die anderen Festsetzungen der ursprünglichen Nutzung als Baumarkt besteht für den vorgesehenen Polstermöbelfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.016 m² kein Änderungsbedarf, so dass diese unverändert in dem Bebauungsplan Nr. 1c/A übernommen wurden².

Bei Ausnutzung der hierzu gehörenden Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise kann ein dreigeschossiges Gebäude mit einer max. Länge von 95 m entstehen³, was sich damit städtebaulich verträglich in die gemischt genutzte bauliche Umgebung einfügt.

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

² Aufstellungsbeschluss Nr. 2015/017 vom 12.03.2015 des Stadtrates Taucha für den Bebauungsplan Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“.

³ Auch für künftig andere Nutzungen nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes.

Da die Erweiterung nicht mehr als rd. 11 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1c umfasst, war dessen Änderung nur für die vorgesehene Marktvergrößerung unzweckmäßig, weil für diese nicht einmal die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche verändert werden musste. Deshalb beschloss der Stadtrat Taucha am 12.03.2015 die Aufstellung des gesonderten Bebauungsplanes Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“.

Diesem Beschluss waren intensive Konsultationen mit dem Landratsamt, der Landesdirektion sowie dem Regionalen Planungsverband und dem Oberzentrum Leipzig vorausgegangen. In diese wurde noch zusätzlich ein ortsansässiger Wettbewerber einbezogen. Als Resultat sind keine Bedenken gegen die Vergrößerung der Verkaufsfläche für den Polstermöbelfachmarkt geäußert worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“ wird das im Bebauungsplan Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“ das Flurstück 553/40 der Gemarkung Taucha umfassende und gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt sowie einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m² und einem der „Kölner Liste“ entsprechenden Verkaufssortiment festgesetzte Teilbaugbiet aufgehoben.

2. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1c/A vom Beschluss Nr. 2015/017, bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 04 vom 01.04.2015	12.03.2015
Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses)	12.03.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum B-Planentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit eMail vom 01.04.2015	01.04.2015
Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 04 vom 01.04.2015	15.04.2015 bis 20.05.2015
Satzungsbeschluss Beschluss Nr. 2016/20 bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 06 vom 01.06.2016 und damit rechtskräftig.	10.03.2016

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Kap. 4 dargelegt.

Folgende Besonderheiten der **Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

▪ Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

▪ Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Erweiterung des Polstermöbelmarktes wirkt sich nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“ wurde im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Demnach waren die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde geprüft, siehe hierzu Kap. 2.

Folglich ist auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen, dass die Durchführung der Markterweiterung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, zumal sich die Baumaßnahme auf einer bereits voll versiegelten Fläche vollziehen soll. Deshalb konnte von der Anwendung der Eingriffsregelung im vorliegenden Fall gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden, auch weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Somit bedarf es für die Abwägung keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes konnte verzichtet werden, weil wie dargelegt die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Markterweiterung nicht berührt sind.

4. Ergebnisse der Beteiligungen

4.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf

Mit eMail vom 01.04.2015 sind die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.04.2015 bis 20.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange stimmten der Planänderung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

Landesamtes für Archäologie,
Zweckverband Parthenaue,
Telekom AG,
Polizeidirektion Leipzig,
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom),
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas),
GDMcom im Auftrag der VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH,
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL),
Stadt Leipzig.

Eine grundsätzliche Ablehnung der Planänderung bzw. Belange, die dieser prinzipiell entgegenstehen würden, wurden auch von den anderen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Folgende wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise sind in der Planung berücksichtigt worden⁴:

- *Hinweis, dass die digitale Planfassung nicht identisch mit der nachgereichten Papierfassung ist⁵.*
Die digitalen Unterlagen wurden angepasst und sind nunmehr mit der Papierfassung identisch. Die Größe der Nettoverkaufsfläche ist in sämtlichen Unterlagen mit 3.016 m² entsprechend dem Änderungsbeschluss 2015/017 vom 12.03.2015 festgesetzt bzw. angegeben. Das wurde den beteiligten TöB mitgeteilt.
- *Darlegung in den Unterlagen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c/A „Erweiterung Fa. Multipolster“ ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1c „Gewerbegebiet am Gerichtsweg“ aufgehoben wird⁶.*
Das Kap. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis in der Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend ergänzt worden.
- *Die Entscheidung zur Zulässigkeit des Vorhabens im rechtskräftigen Bebauungsplan begründet sich ausschließlich auf den § 30 BauGB. Der Bezug in der Begründung auf § 34 BauGB ergibt sich daher nicht und ist zu eliminieren⁷.*
Die fehlerhaften Ausführungen im Kap. 1 Planungsanlass und Planungserfordernis der Begründung wurden korrigiert.
- *Die im Kap. 5.3. der Begründung genannte Geschoßflächenzahl von 1,2 widerspricht der zeichnerisch festgesetzten GFZ von 2,4⁸.*

⁴ Die Anregungen, Bedenken und Hinweise sind sinngemäß wiedergegeben und kursiv aufgeführt.

⁵ Stellungnahme vom 19.05.2015 des Landratsamtes Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planungsrecht/Koordinierung.

⁶ Ebenda.

⁷ Ebenda.

⁸ Ebenda.

Der versehentliche Schreibfehler in der Begründung ist korrigiert worden (fortbestehende Festsetzung 2,4 für die Geschossflächenzahl GFZ).

- *Eine städtebauliche Begründung für die GFZ = 2,4 und die Anzahl der Vollgeschosse fehlt. Der Verweis auf den ursprünglichen Bebauungsplan ist nicht zweckentsprechend, da dieser durch den Bebauungsplan Nr. 1c/A für dessen Geltungsbereich aufgehoben wird. Da das Baufeld ohnehin keine größeren Baukörper zulässt, könnte auch die Festsetzung zur abweichenden Bauweise entbehrlich sein^{9,10}.*

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise bleiben bestehen, da diese gemäß Aufstellungsbeschluss Nr. 2015/017 vom 12.03.2015 des Stadtrates Taucha nicht Gegenstand des Inhaltes des Bebauungsplanes Nr. 1c/A sind. Der Sachverhalt wurde im Kap. 1 der Begründung eingefügt.

- *Die zeichnerische Festsetzung des Fahrrechtes zugunsten des Eigentümers und Bewohner des Flurstückes 553/37 der Gemarkung Taucha ist auch als textliche Festsetzung vorzunehmen¹¹. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte auch die Zufahrt zum Flurstück 553/37, Leipziger Straße 116 über die Straße des 17. Juni erfolgen¹².*

Das östlich benachbarte Flurstück 553/37 der Gemarkung Taucha hat seine Zu- und Ausfahrt an der Leipziger Straße. Infolge der Nähe zum Knotenpunkt Leipziger Straße/Straße des 17. Juni / Otto-Schmidt-Straße kann vom Grundstück jedoch nur in westliche Richtung auf die Leipziger Straße aufgefahren werden. Bei einem östlich gelegenen Fahrziel ist demzufolge zunächst in Richtung Leipzig zu fahren, um bei der nächstmöglichen Gelegenheit in östliche Richtung zu wenden.

Zur Vermeidung dieser verkehrlichen Situation wurde in der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes im Flurstück 553/40 eine mit Ausfahrtrecht zugunsten des Flurstückes 553/37 zu belastende Fläche festgesetzt. Damit könnte über die Straße des 17. Juni direkt ein östliches Ziel angefahren werden. Diese Festsetzung wird aber auf Forderung des Eigentümers des Flurstückes 553/40 im Bebauungsplan nicht aufrechterhalten, weil er nicht interessiert ist, dieses mit dem Planungsanliegen des Bebauungsplanes Nr. 1c/A ursächlich nicht im Zusammenhang stehende einzuräumende Wegerecht öffentlich zu dokumentieren.

Er schlägt stattdessen eine Lösung mit einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den beiden Grundstückseigentümern vor. Das wurde vom Stadtrat Taucha im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen als Abwägung beschlossen. Damit entfällt im Bebauungsplan die bisherige zeichnerische Festsetzung des Ausfahrtrechtes zugunsten des Flurstückes 553/37. Den beiden Vertragspartnern des privatrechtlichen Vertrages obliegt es somit die Modalitäten der Zu- und/oder Ausfahrt zum bzw. vom Flurstück 553/37 zu regeln.

- *Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte archäologische Funde befinden, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen¹³.*

Der Sachverhalt ist in den Teil B, Hinweise des Bebauungsplanes übernommen worden.

- *Empfehlung zur Suche nach Kampfmitteln für die Gefahrenvorsorge¹⁴.*

Die dazu gegebenen Hinweise wurden in den Teil B, Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

- *Erhebliche Bedenken aus regionalplanerischer Sicht, weil die vorgesehene Erweiterung nicht in Übereinstimmung mit Ziel Z 2.3.2.1. LEP steht, wonach Einzelhandelseinrichtungen in der vorgesehenen Größenordnung nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sind. Die Stadt Taucha als im Regionalplan festgelegtes Grundzentrum ist gemäß Ziel Z 2.3.10 so zu entwickeln, dass Belange des Oberzentrums nicht beeinträchtigt werden.*

Der Stadt/Umland-Vertrag gebietet zwingend die Zustimmung der Stadt Leipzig zum Erweiterungsvorhaben^{15,16,17}.

⁹ Ebenda.

¹⁰ Stellungnahme vom 15.05.2015 der Landesdirektion Sachsen.

¹¹ Stellungnahme vom 19.05.2015 des Landratsamtes Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planungsrecht/Koordinierung.

¹² Stellungnahme vom 19.05.2015 der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB).

¹³ Stellungnahme vom 19.05.2015 des Landratsamtes Nordsachsen, Bauordnungs- u. Planungsamt, SG Denkmalschutz. Der gleiche Hinweis war auch in der Stellungnahme vom 20.04.2015 des Landesamtes für Archäologie enthalten.

¹⁴ Ebenda, Ordnungsamt, SG Allgemeines und besonderes Ordnungsrecht.

¹⁵ Stellungnahme vom 18.05.2015 des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen.

¹⁶ Stellungnahme vom 15.05.2015 der Landesdirektion Sachsen.

¹⁷ Stellungnahme vom 19.05.2015 der IHK Leipzig.

Die Stadt Leipzig stimmte mit ihrer Stellungnahme vom 19.09.2015 der Verkaufsflächenenerweiterung am Standort Multipolster mit der Bedingung zu, dass keine weitere Verkaufsflächenvergrößerung über die Bestimmungen des Stadt/Umland-Vertrages zulässig ist. Das wurde so vom Stadtrat Taucha im Rahmen der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen als Abwägung beschlossen. Damit sind die Bedenken ausgeräumt.

Dieser Sachverhalt wurde von der Stadt Taucha der Landesdirektion Sachsen, dem Regionalen Planungsverband Westsachsen, der IHK Leipzig und dem Landratsamt Nordsachsen per Mail am 24.09.2015 mitgeteilt und von diesen ohne Einspruch zur Kenntnis genommen.

- *In der Festsetzung I.1.1. sollte anstelle „Möbeleinzelhandelsfachunternehmen“ der Begriff „Polstermöbelfachmarkt“¹⁸ und statt „Gesamtnettverkaufsfläche“ die Bezeichnung „Verkaufsfläche“ verwendet werden¹⁹.*

Die Änderung erfolgte entsprechend.

- *Die Gemeinde Machern sieht mit der Erweiterung der Fa. Multipolster die öffentlichen Belange der Gemeinde hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung sowie Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a und Nr. 8c BauGB)²⁰.*

Es handelt sich bei der Planung lediglich um die Erweiterung der Ausstellungsfläche zur besseren Präsentation der Polstermöbel, die hier als Muster ausgestellt werden. Die Auslieferung der nach Kundenwünschen hergestellten Möbel erfolgt ab Werk. Der vergrößerte Polstermöbelfachmarkt hat damit weder die Funktion eines Mitnahmemarktes, noch weist er einen Lagerbereich auf. Deshalb sind Beeinträchtigung der in der Stellungnahme angeführten Belange der Gemeinde Machern nicht zu befürchten.

- *Fachliche Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz im Plangebiet²¹.*

Die Aussagen zum vorsorgenden Radonschutz sind in den Teil B, Hinweise des Bebauungsplanes übernommen worden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung sinngemäß wiedergegeben und zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

5.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das zur Gemarkung Taucha gehörende Flurstück 553/40 der jetzigen Kaufhalle. Zusätzlich wurden die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von West nach Ost durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 553/28 und 553/25.
- im Osten von Nord nach Süd durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 553/23, 553/36 und 553/30.
- im Süden von Ost nach West durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 679/1 und 555/5.
- im Westen von Süd nach Nord durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 553/37 und 553/38.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 1,1 ha.

5.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Allgemein zulässig ist die Ansiedlung eines Polstermöbelfachmarktes. Die Verkaufsfläche für den Polstermöbelfachmarkt darf dabei max. 3.016 m² betragen. Beisortimente innerhalb dieser zulässigen Verkaufsfläche sowie andere bauliche Nutzungen gemäß § 11 BauNVO sind im SO-Gebiet nicht zulässig. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen ist das Bauvorhaben konkret wiedergegeben. Deshalb wird die Nutzung genau geregelt. Wichtigste Festsetzung ist hierbei die Begrenzung der Verkaufsfläche mit der das Ziel verfolgt wird, dass von möglichen Umsatzumverteilungseffekten keine wesentlichen städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne der Entstehung von Geschäftsleerständen im Stadtzentrum sowie Nahversorgungslagen ausgehen.

Der *Begriff der Verkaufsfläche* stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C

¹⁸ Der Hinweis kam auch von der IHK Leipzig in ihrer Stellungnahme vom 19.05.2015.

¹⁹ Stellungnahme vom 15.05.2015 der Landesdirektion Sachsen.

²⁰ Stellungnahme vom 06.05.2015 der Gemeinde Machern.

²¹ Stellungnahme vom 18.05.2015 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge).

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen.

Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang und Packzone.

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g).

5.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1c.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1c.

Drei Vollgeschosse werden als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die unveränderte Übernahme aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1c. Damit ist eine spätere Aufstockung für die Einordnung von beispielsweise Büronutzungen und/oder Verwaltungsfunktionen ohne Änderung des Bebauungsplanes gegeben. Das dann max. drei Vollgeschosse aufweisende Gebäude fügt sich städtebaulich verträglich in die gemischt genutzte bauliche Umgebung ein.

5.4. Bauweise [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Als abweichende Bauweise wird im Gegensatz zur offenen Bauweise zeichnerisch festgesetzt, dass Gebäude mit einer maximalen horizontalen Abmessung von 95,0 m zulässig sind, soweit die geometrischen Verhältnisse der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung das zulassen.

Begründung:

Es handelt sich um eine weitere Übernahme aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1c. Die Festsetzung ermöglicht am Einzelstandort ein Marktgebäude in typischer kompakter Form.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich ebenfalls um eine nahezu unveränderte Übernahme aus dem Rechtsplan 1c. Nur die südliche Baugrenze wurde ca. 5,5 m nach Norden verschoben, um dort ein Wegerecht für das westlich benachbarte Flurstück 553/37 einzuräumen²² und zusätzlich einen bislang nicht vorhandenen Pflanzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu ermöglichen²³.

5.6. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

²² Die Einrichtung des Wegerechtes basiert nicht auf bauplanungsrechtlicher Grundlage, sondern erfolgt gemäß einem privatrechtlichen Wegerechtvertrag vom 25.02.2016/23.03.2016/18.04.2016 und ist somit keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

²³ Weiteres siehe Kap. 5.10.

Es handelt sich wiederum um eine unveränderte Festsetzungsübernahme aus dem Bebauungsplan 1c, mit der die weitgehend von baulichen Anlagen ungestörte Umgrünung des Marktstandorts gesichert werden soll.

5.7. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Für Ein- und/oder Ausfahrten an der Straße des 17. Juni und der Gießereistraße dürfen die dort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen werden.

Begründung:

Diese übernommene Festsetzung aus dem Rechtsplan 1c sichert die beiden Ein- und Ausfahrten an der Straße des 17. Juni sowie Gießereistraße.

5.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die südliche Grundstücksgrenze des Polstermöbelmarktes wird zeichnerisch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgte zur Sicherung eines ungefährdeten Fußgänger- und Radfahrerverkehrs auf dem südlich der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen kombinierten Geh-/Radweges.

5.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Innerhalb der nördlichen, östlichen und westlichen Anteile der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend dem Planeintrag klein- bis mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 8 cm bis 10 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² vorzusehen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Gehölzstandorte ist bis maximal 5 m bei Wahrung der vorgesehenen Gehölzanzahl zulässig.

Darüber hinaus sind je 20 m² dieser Flächenanteile mit festgesetzten Pflanzgeboten fünf Sträucher, 80 cm hoch, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Einsaat von Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischungen zu ergänzen. Der Rasen ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Als Abgrenzung zum öffentlichen Rad-/Gehweg ist der südliche Anteil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer niedrig wachsenden Strauchhecke von max. 60 cm Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die abgängigen Exemplare der im Bereich der Stellplätze gepflanzten Bäume sind nachzupflanzen.

Begründung:

Ein Großteil der Pflanzfestsetzungen war bereits im Bebauungsplan Nr. 1c enthalten und ist auch weitgehend realisiert. Nur ein paar eingegangene Bäume innerhalb der Stellplatzanlage sind nachzupflanzen. Einen neuen Pflanzstreifen weist der Bebauungsplan Nr. 1c/A an seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze aus. Mit dieser südlichen Pflanzergänzung, die insbesondere mit der dazu festgesetzten Strauchhecke der Abgrenzung zum dort verlaufenden öffentlichen Rad-/Gehweg dient, erfolgt die vollständige Umgrünung des weitgehend vollversiegelten Standortes, was zudem in einem gewissen Grade seine ökologische Aufwertung bewirkt.

5.10. Pflanzempfehlungen [Anhang 1 der Begründung]

Für die vorgegebenen Pflanzgebote wird eine Pflanzenliste zur Orientierung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch die Stadt Taucha keine Maßnahmen erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen, wie zum Beispiel ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB, sind nicht notwendig.

7. Kosten

Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen der Stadt Taucha nicht. Sie werden vollständig vom Vorhabenträger getragen.

Anhang 1: **Pflanzliste**

Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Veredelte Obstbäume als Hochstamm:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera penclymenum)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

Pflanzqualität der Gehölze:

Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 -16 cm Stammumfang
für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt

Solitärs: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Sträucher: Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch
für Hecken: einmal verpflanzt