

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55

"Gartenstadt – 2. Änderung"

gemäß § 13 BauGB

Satzungsexemplar

Arbeitsstand: 30.06.2022

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Bestehende Bauleitplanung	3
3.	Planungsanlass und Planungsziel	3
4.	Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
5.	Allgemeine Hinweise	4
6.	Kosten	5

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt – 2. Änderung“ in Taucha erstreckt sich über das im Norden festgesetzte Sondergebiet für Einzelhandel (SOEH). Die Größe beläuft sich auf ca. 6.852 m².

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ im Osten der Stadt Taucha ist rechtsverbindlich seit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.09.2021. Er setzt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet Einzelhandel (SOEH) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO fest.

3. Planungsanlass und Planungsziel

Das Grundstück für den künftigen EDEKA-Markt an der Eilenburger Straße wurde von der Schröder Holding GmbH aus Zeitz erworben und besitzt eine Größe von ca. 6.674 m². Zwischenzeitlich hat der Investor in Abstimmung mit der Stadt Taucha bzw. Stadtverwaltung ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Bei Vorlage des Bauantrages beim Landratsamt Nordsachsen wurde festgestellt, dass die Festlegungen im Bebauungsplan nicht ausreichen, um das Vorhaben realisieren zu können. Dies betrifft die festgesetzte GRZ von 0,8.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich vom Vorhabenträger ein Streifen entlang der Eilenburger Straße erworben, der dem Sondergebiet zugeordnet werden soll, so dass sich die Größe des Sondergebietes SOEH nun auf ca. 6.852 m² beläuft.

Deshalb sind zwei Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ erforderlich:

1. Vergrößerung des Geltungsbereiches im Norden um ca. 178 m² und Anpassung der Verhältniszahl für die maximale Verkaufsfläche (VK) in Pkt. I.1.1 letzter Absatz der Textlichen Festsetzungen: 1,7/6.852;
2. Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9.

Dies bedarf jedoch einer (einfachen) Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Bereich. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Taucha in seiner Sitzung am 14.04.2022 die einfache Änderung nach § 13 BauGB des B-Planes 55 „Gartenstadt“ im Bereich des Sondergebietes für den Einzelhandel' (SOEH) und gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der wesentlichen TÖB beschlossen.

Gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP, d. h., dass die Einzelfallbezogene Vorprüfung durchgeführt wurde und sich daraus keine UVP-Pflicht ergibt.

4. Inhalte der 2. Bebauungsplanänderung

Auf der Planzeichnung Änderung der GRZ auf 0,9 in der Nutzungsschablone des Sondergebietes für Einzelhandel (SOEH) und in der Planzeichenerklärung.

Ebenso auf der Planzeichnung Vergrößerung des Geltungsbereiches im Norden um ca. 178 m². Die Größe des Plangebietes von ca. 8,4 ha bleibt davon unberührt.

In den Textlichen Festsetzungen Pkt. I.1.1 letzter Absatz Anpassung der Verhältniszahl für die maximale Verkaufsfläche (VK): 1,7/6.852.

5. Allgemeine Hinweise
(aus der TÖB-Beteiligung)

Nieder- und Mittelspannungsleitungen

Im angegebenen Bereich ist ein Projekt in Planung. Der Bereich ist in den Bestandsplänen markiert, welche der Stadtverwaltung vorliegen. Die Übergabe der Bestandspläne ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren.

Als Ansprechpartner steht bei weiteren Fragen zur Planung Herr Klöpper, Telefon-Nr.: (0341) 120 -7404, E-Mail Ralf.Kloepfer@Mitnetz-Strom.de zur Verfügung.

Im Bebauungsgebiet werden Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes betrieben. Besonders wird auf die vorhanden enviaM Trafostation „Dewitzer Straße“ hingewiesen.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühstmöglich zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfserklärungen der Kunden. Zu beachten ist, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Zuständig hierfür ist

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen / Netzkunden Strom
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg

E-Mail: Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell wird gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind entsprechende Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

Gashochdruckleitung und Gasmitteldruckleitungen

Zu der vorhandenen Gashochdruckleitung TN 145 (DN 150/DP 4) und den Gasmitteldruckleitungen liegen die Bestandspläne Blattnr. 1-3 bei der Stadtverwaltung vor. Ebenso die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" zur verpflichtenden Beachtung.

Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse).

Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

Da Umverlegungsmaßnahmen an den Anlagen erforderlich sind, ist eine rechtzeitige Kontakt- aufnahme (mindestens 12 Monate vor Baubeginn) notwendig, um die gesamten vorbereitenden Arbeiten zu tätigen und um dem Vorhabenträger ein entsprechendes Kostenangebot zu erstellen bzw. Vereinbarungen abschließen zu können.

Für alle Belange im Zusammenhang mit der Errichtung eines Netzanschlusses steht MITNETZ Gas unter der kostenfreien Servicenummer 0800 2 120120 zur Verfügung.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, ist unbedingt eine Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Die ggf. transparente Darstellung der Sparte Strom/Beleuchtung/Telekommunikation hat nur informativen Charakter. Leitungsauskünfte gibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

6. Kosten

Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Taucha entstehen somit keine Kosten.

Machern, den 30.06.2022

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