

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55

"Gartenstadt – 1. Änderung"

gemäß § 13 BauGB

Satzungsexemplar

10.03.2022

Inhalt

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Gartenstadt – 1. Änderung“ in Taucha erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 409/15, 410/94, 409/2 (teilweise), 408/16, 408/50, 408/51, 407/27, 407/32, 408/29, 407/28 und 407/22 sowie über einen östlichen Teil der Flurstücke 409/8 und 409/2 und besitzt eine Größe von ca. 8,4 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:1.000, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 396/14 (Eilenburger Straße), 410/28, 410/29, 410/45, 410/76, 410/83, 410/91 (Apfelblütenweg) und 410/84;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 409/14, 409/13, 409/12, 409/11, 409/10, 409/9, 409/8, 410/16, 410/17, 410/18, 410/19, 410/20, 410/21, 410/22, 410/23, 410/24, 410/25, 410/26, 410/27, 410/28, 1046, 411/15, 410/48, 410/7 und 409/8;
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 404/1, 405/a, 406/1, 409/8, 687 (Dewitzer Straße), 410/48, 410/51 und 410/52;
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 407/31, 407/a, 399/7, 400/1, 407/2 und 407/29 sowie durch eine neuzuschaffende Grenze auf Flurstück Nr. 409/8 und 409/2.

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 Bereich der 1. Änderung ein Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO fest.

3. Planungsanlass und Planungsziel

Die Änderung macht sich notwendig, um den Lärmkonflikt zwischen dem bestehenden Bebauungsplan „Pönitzer Dreieck“, dem künftigen Einzelhandelsstandort und dem östlich angrenzenden Wohngebiet WA 13 zu beheben.

Bei der Planung zur Errichtung eines EDEKA-Supermarktes hat man in Nachbarschaft zum Wohngebiet (WA 13) lärmtechnische Diskrepanzen festgestellt. Eine Lärmschutzwand von 4 bis 6 m wäre notwendig gewesen, um den Schutz des Wohngebietes WA 13 zu gewährleisten. Städtebaulich ist dies nicht umsetzbar.

Eine Heilung des Konfliktes erfolgt nun durch die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten im Bereich des Supermarktes (Sondergebiet Einzelhandel). Weiterhin wurde die Zufahrt zum Einkaufsmarkt von der Eilenburger Straße aus festgesetzt.

Dies bedarf jedoch einer (einfachen) Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Bereich. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Taucha in seiner Sitzung am 11.11.2021 die einfache Änderung nach § 13 BauGB des B-Planes 55 „Gartenstadt“ im Bereich des Sondergebietes für den Einzelhandel (SO_{EH}) 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 1. Bebauungsplanänderung (die Änderungen sind **rot** markiert)

4.1 Planurkunde

Eintragung der **Sektorengrenze 38°** und der **Sektorengrenze 352°** am südöstlichen und westlichen Rand des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH}) sowie Ergänzung in der Planzeichenerklärung.

Eintragung in das Baufeld des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH}) von:

FLGK001
L_EK: 58/32 dB(A)
L_EK.zus.: +4/+4 dB(A)
tagsüber/nachts

Zeichnerische Festsetzung eines **11.25 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereiches** im Norden des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH}).

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK bzw. richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK.zus nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor LEK_i durch LEK_i + LEK.zus zu ersetzen ist.

Planfläche	Emissionskontingent LEK _{i,tags} /LEK _{i,nachts} in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent für Richtungssektoren LEK _{i,tags,zus} /LEK _{i,nachts,zus} in dB(A)/m ²
SO EH	58 / 32	+4 / +4

Tabelle 1: Gewerbeflächen des B-Planes mit Emissionskontingenten tagsüber / nachts und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten tags / nachts (Richtungssektor: 352°- 38° in Richtung Norden (Norden: 0°))

Die Zufahrt des SO_{EH} muss von der Eilenburger Straße erfolgen. Die haustechnischen Anlagen des Einkaufsmarktes sind, entsprechend dem Stand der Technik, einzeltonfrei, schwingungs isoliert zu errichten und zu betreiben. **Dabei sind dominante tieffrequente Anteile im Emissionsspektrum (Geräuschteile < 100 Hz) zu vermeiden.** Im westlichen Grundstück (zur KiTa) sind haustechnische Anlagen unzulässig.

Schlafräume der Wohnbebauungen in den Baugebieten WA3, WA8 und WA13 sollten möglichst nicht zur lärmzugewandten Seite, d.h. in Richtung der von Norden nach Süden verlaufenden Haupt-Erschließungsstraße (im Lärmgutachten als E3, E4 und E5 bezeichnet) angeordnet werden.

Begründung

Aus Sicht des Lärmgutachters sind hinsichtlich der Festsetzungen im B-Plan für die gewerblichen Aktivitäten der ausgewiesenen Gewerbe-Teilflächen gemäß DIN 45691 obenstehende Formulierungen zu wählen sowie die Sektorengrenzen im zeichnerischen Teil aufzunehmen (Schreiben von Dipl.-Ing. Dirk Grundke vom 07.10.2021).

4.3 Begründung

5.5 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Da das größte Verkehrsaufkommen über die Haupteinfahrtsstraße zu erwarten ist, wird für diesen Bereich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m einschließlich einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg vorgesehen (Gesamtstraßenbreite, einschließlich Rad- Gehweg beträgt 9,00 m). Dies resultiert auch daher, da von dieser Straße auch das Wohngebiet „Blütengrund“ erschlossen wird, welches jetzt Bestandteil des Bebauungsplanes „Gartenstadt“ ist. Vorzugsweise soll der Hauptverkehr von der nördlich gelegenen Eilenburger Straße über diese Straße erfolgen.

Auch die Zufahrt des geplanten Vollsortiment-Marktes soll von der Eilenburger Straße aus erfolgen (vgl. hierzu den gemäß Planeintrag festgesetzten 11.25 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereich).

Die Wohnstraßen werden entsprechend der Anzahl anliegender Grundstücke 4,50 bis 6,00m breit ausgebildet (Fahrbahnbreiten 4,00m bis 5,50 m). Die Stichstraße erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (Straßenbreite 5,00 m). Zusammen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und der Gestaltung als Mischverkehrsflächen soll der Wohngebietscharakter unterstrichen und eine Aufenthaltsqualität gerade für spielende Kinder geschaffen werden.

Die im südlichen und im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sollen das neue Wohngebiet mit dem Bereich der „WYN-Passagen“ und der Dewitzer Straße verbinden.

Die im Süden des Plangebietes entlang der Straße „An der Mühle“ festgesetzten Parkplätze (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sollen vornehmlich dem Besucherverkehr des vorhandenen und geplanten Wohngebietes dienen.

5. Kosten

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

Machern, den 10.03.2022

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