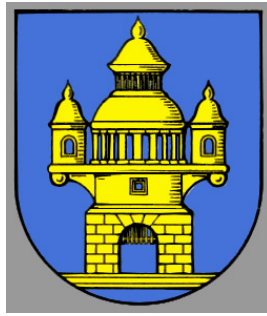


Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67a

"Westvorstadt 1"

- Satzungsexemplar -

13.11.2025

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Landesentwicklungsplan	6
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	8
2.5	Stadt Tauch Vision 2030	8
2.6	SEKO	8
3.	Beschreibung des Plangebietes	8
3.1	Städtebau	8
3.2	Verkehr	9
3.3	Bundesverkehrswegeplan	10
3.4	Altlasten	10
4.	Anlass und Planungsziele	11
4.1	Anlass der Planung	11
4.2	Ziel und Zweck der Planung	11
5.	Inhalte der Planung	12
5.0	Flächenbilanz	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Bauweise	13
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Nebenanlagen	13
5.5	Verkehrsfläche	13
5.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche	13
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
5.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	14
5.10	Örtliche Bauvorschriften	15
5.10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	15
5.10.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	15
5.10.3	Einfriedungen	15
5.10.4	Werbeanlagen / Antennen	16
5.10.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	16
6.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	16
7.	Erschließung	16
8.	Kosten	17

Quellenverzeichnis	18
---------------------------	-----------

Anlagen: Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung
Anlage 2: Kartierbericht
Anlage 3: Altlastenfachliche Gefährdungsbewertung
Anlage 4: Baugrunduntersuchung
Anlage 5: Entwässerungskonzept

Vorbemerkung

Die Stadt Taucha beabsichtigte ursprünglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 67 „Westvorstadt“ in der Kernstadt Taucha. Für diesen B-Plan-Vorentwurf liegen

- ein Städtebaulicher Entwurf,
- eine Planzeichnung,
- Textliche Festsetzungen,
- eine Begründung mit Umweltbericht (UB),
- ein Grünordnungsplan (GOP)
- und eine Kartierbericht vor.

Die ersten vier aufgeführten Planungsunterlagen wurden durch *Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH*, Niederlassung Leipzig, Dohnanyistraße 28 erstellt.

Der GOP wurde von *Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung Ute Vöge*, Kochstraße 28 in 04275 Leipzig und der Kartierbericht von *BioCart - Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping*, Albrecht-Dürer-Weg 8 in 04425 Taucha erarbeitet.

Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67a wurden auf die oben aufgeführten bereits vorliegenden Planungsunterlagen zurückgegriffen und Textbausteine in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung übernommen.

Auf Basis des Vorentwurfes wurde in der Zeit vom 15.11.2023 bis inkl. 20.12.2023 (öffentlich bekannt gemacht am 03.10.2023) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 i. V. mit § 4a Abs. 1 BauGB und die der Behörden nach § 4 Abs.1 i. V. mit § 4a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Durch geänderte Rahmenbedingungen werden die Planungen für den räumlich großen und zusammenhängenden B-Plan Nr. 67 „Westvorstadt“ nicht weitergeführt, sondern in mehrere Teilpläne unterteilt. Einer der Teilpläne ist der vorliegende B-Plan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ mit einer Größe von ca. 1 ha.

Das *Büro für Städtebau Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther*, Tauchaer Weg 8 in 04827 Machern wurde am 05.09.2024 von der Brockhaus Traumfabrik GmbH und Co.KG, Uferstraße 56 in 69120 Heidelberg mit der Erarbeitung dieses B-Planes beauftragt.

Zwischen der Stadt Taucha und dem Landratsamt Nordsachsen wurde abgestimmt, dass die bereits durchgeführte frühzeitige Beteiligung auf den vorliegenden Teil-B-Plan anerkannt und als nächster Verfahrensschritt in die Offenlage gegangen werden kann. Die eingegangenen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die Unterlagen zum B-Plan-Entwurf Nr. 67a „Westvorstadt 1“ eingearbeitet.

In den beiden nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 sind die jeweiligen Geltungsbereiche der beiden B-Pläne Nr. 67 „Westvorstadt“ und Nr. 67a „Westvorstadt 1“ noch einmal zum besseren Verständnis dargestellt.

Abbildung 1:
Topographische Karte mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 „Westvorstadt“
in Taucha (rot umgrenzt), Maßstab 1:7.000 (Quelle Geoserver GeoSN, 2024)

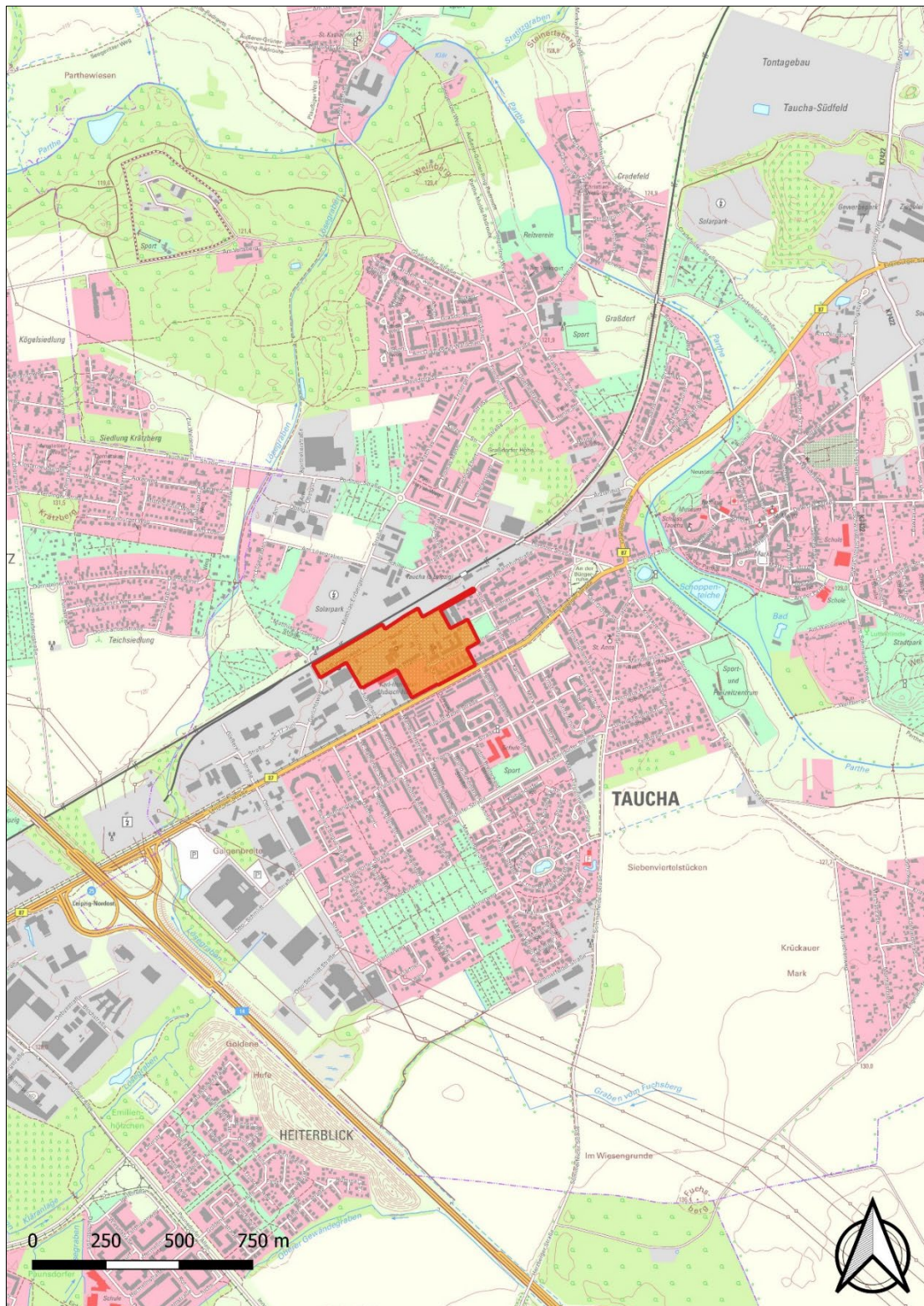
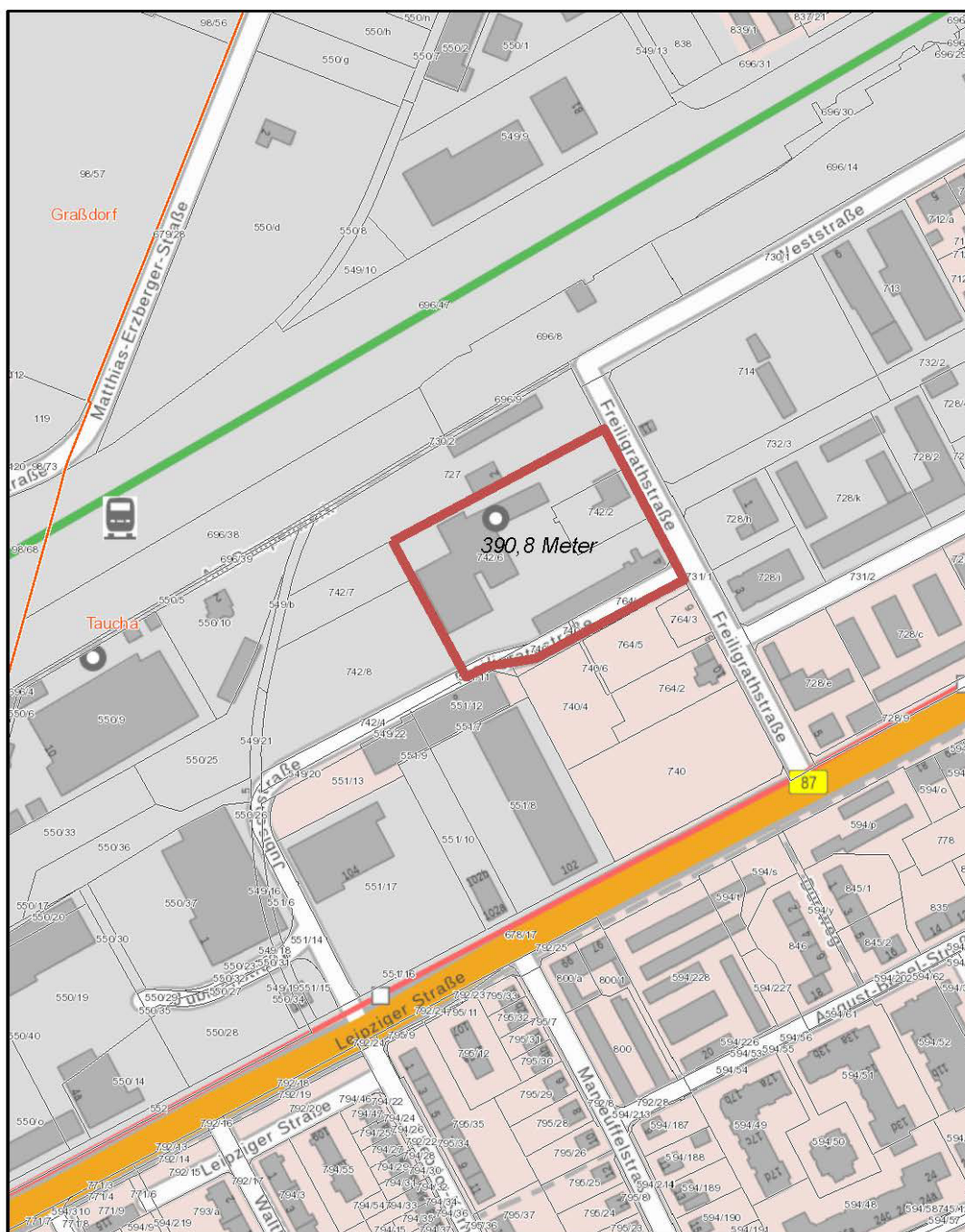


Abbildung 2:
Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67a „Westvorstadt 1“ in Taucha (rot umgrenzt)

RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 16.10.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 10/2025), Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2-0 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

1:2.500



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67a „Westvorstadt 1“ in Taucha wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des 731/1 (Freiligrathstraße);
im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 764/3, 764/5, 740/6, 740/4, und 551/12;
im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 742/4 (Jubischstraße), 742/8 und 742/7;
im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 727.

Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 9.816 m².

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 31.08.2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Danach ist die Stadt Taucha in den Raumkategorien als Verdichtungsraum mit überregional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau-Frankfurt (Oder)-Cottbus ausgewiesen.

Als Verdichtungsräume zählen Städte und Gemeinden, die mindestens zwei der drei folgenden

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

Kap. 1.2 Raumkategorien

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Kap. 1.5 Verbindungs- und Entwicklungsachsen

Z 1.5.2 In den Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und weiterer Einrichtungen der Bandinfrastruktur zu bündeln.

Kap. 2.2 Siedlungsentwicklung

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industriebrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben

ist. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Kap. 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen für Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

2.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Sie sind auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen [2] ist seit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 verbindlich.

Darstellung in der Raumnutzungskarte:

- Stadt Taucha als Grundzentrum,
- Gemeindegebiet als Verdichtungsraum, zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern und grundzentraler Verflechtungsbereich,
- überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse.

Folgende **überfachliche** Ziele (Z) sind zu nennen:

Z 1.3.7 Grundzentren der Planungsregion Leipzig-Westsachsen sind die Städte und Gemeinden [...] Taucha [...].

Z 1.3.8 Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Z 1.3.11 Die Grundzentren [...] Taucha [...] sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.

Z 2.2.1.5 Zentralörtliche Versorgungs- und Siedlungskerne sind die Kernstädte/-orte der Ober-, Mittel- und Grundzentren.

Z 2.2.1.6 Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden.

Die **fachlichen** Ziele (Z) werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Ein regionalplanerischer Konflikt liegt nicht vor.

2.3 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Taucha vom 31.03.2025 als ‚Urbanes Gebiet (MU)‘ ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

2.5 Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung

Die Stadt Taucha verfügt über ein InSEK, in welchem auf die Nachnutzung von Brachen, den Ausbau gewerblicher Flächen und Konsolidierung im Wohnungsmarkt verwiesen wird. Es wurde im Jahr 2021 erarbeitet.

2.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha

Parallel zur Erarbeitung des o. g. InSEK erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtzentrum Taucha. Die parallele Bearbeitung ermöglichte eine zielorientierte und konsistente Ausrichtung beider Planungsgrundlagen.

Naturgemäß ist das Stadtzentrum der elementare Entwicklungsschwerpunkt mit hohem Potenzial für eine gedeihliche Stadtentwicklung. Folglich leitet sich im InSEK das hier im Fokus stehende Betrachtungsgebiet als prioritärer Interventionsschwerpunkt ab. Die Untersuchung soll den Nachweis der städtebaulichen Problemlagen für das Untersuchungsgebiet erbringen und Lösungswege zu deren Überwindung skizzieren. Dabei werden auch zukunftsorientierte und nachhaltige Zielstellungen formuliert.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das knapp 1 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes von Taucha an der Freiligrath- und Jubischstraße südwestlich der Bahnlinie Leipzig-Eilenburg. Im nordwestlichen Teil auf dem Flurstück 727 befindet sich ein Schrotthandel. Das Plangebiet selbst umfasst das Gelände der Emaillierfabrik Carl Hoep (ehem.); Märkle & Co. Rauchwarenzurichterei und Färberei (ehem.); Sattlerwarenfabrik (ehem.); Sachgesamtheit, Flurstücke Gemarkung Taucha: 742/2, 742/6. Es ist durch leerstehende Industriegebäude, einem hohen Schornstein und Brachflächen gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um ein flächenhaftes Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 SächsDSchG, welches als solches in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist. So blickt das Plangebiet auf eine architektonische Geschichte zurück. Bereits zwischen 1910 und 1915 wurde auf diesem Grundstück eine Fabrik errichtet.

Bis zu den 1930er Jahren ist die Fabrik für die Leipziger Pelzindustrie genutzt und immer wieder erweitert worden, um ab den 1930ern auch als Rauchwarenzurichterei und Färberei der Märkle & Co. zu dienen. Ende der 30er wurde die Pelzindustrie eingestellt und bis zum Ende des Krieges diente der Ort fortan als Munitionsfabrik.

Ab 1950 wurde der Komplex durch die VEB Kunststoff- und Textilverarbeitungswerk Pouch übernommen, welche hier ab 1953 bis 1990 Zelte, Faltboote und Medizinbälle herstellte. Nach der Wiedervereinigung wurde das Gelände in zwei Teile aufgeteilt, wobei ein Teil zunächst durch eine Sattlerei, und ab Mitte der 1990er Jahre als Atelier und Ausstellungsstandort genutzt wurde.

In dem anderen Teil siedelte sich mit der Firma Zrost ein Spielzeughersteller und Großhandel für Spielwaren an. Ab 2005 stand der komplette Gebäudekomplex leer und wurde in den Folgejahren durch mehrere Brände schwer beschädigt.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Freiligrathstraße, die im Nordosten in die Weststraße übergeht und die Jubischstraße, welche im weiteren Verlauf auf die B 87 / Leipziger Straße münden, die wiederum an die Autobahnanschlussstelle auf die A 14 (Leipzig-Dresden) anbinden.

Die Freiligrathstraße ist grundhaft saniert worden. Die Maßnahme umfasste den Ausbau der Fahrbahn, beidseitige Gehwege und angrenzende Parkstreifen. Im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgte teilweise eine Erneuerung der Versorgungsanlagen im unterirdischen Bauraum.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen im Nordosten der Bahnhof Taucha mit Haltepunkt für die Regionalbahn und die S-Bahn S4 (Hoyerswerda-Falkenberg-Torgau-Leipzig-Markkleeberg-Gaschwitz).

Das Plangebiet ist derzeit über die entlang der Leipziger Straße verkehrende und durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH betriebene Straßenbahnlinie

3 (Taucha/Sommerfeld <> Torgauer Platz <> Hauptbahnhof <> Angerbrücke
<> Adler <> Großschocher <> Knautkleeberg

über die Haltestellen „**Taucha, Freiligrathstraße**“ und „**Taucha, Th.-Körner-Straße**“ an das Netz des ÖPNV angeschlossen, welche derzeit werktags im Tagesverkehr im 20-Minuten-Takt verkehrt.

Des Weiteren verkehren im Umfeld des Planungsgebietes am **S-Bf. Taucha** die Buslinien

- **81** (Thekla <> S-Bf. Taucha)
- **173** (Taucha <> Plösz <> Panitzsch <> Borsdorf)
- **175** (Taucha <> Dewitz <> Panitzsch <> Borsdorf <> Sommerfeld)
- **176** (Taucha <> Merkwitz <> [Gottscheine] <> Hohenheida <> Seehausen)

der LVB GmbH sowie die Regionalbuslinien **195, 197 und 215 der Nordsachsen Mobil GmbH**. Dadurch ist das Gebiet lokal und regional gut an den ÖPNV angebunden.

Die inner- und überörtliche Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

Die konkrete Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen und Grünflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.3 Bundesverkehrswegeplan und B 87n

Die B 87 zwischen Leipzig (A 14) und Cottbus (A 13/A 15) erfüllt eine wichtige überregionale Verbindungsfunktion. Ein Ausbau ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von bis zu 47.000 Kfz/24 h dringend notwendig und daher im Bundesverkehrswegeplan 2030 [4] mit vorgesehen.

Projektziele sind die Schaffung einer verkehrsgerechten und leistungsfähigen Fernstraßenverbindung, die Entlastung der Ortsdurchfahrten vom Durchgangsverkehr (besondere Berücksichtigung der Ortsdurchfahrt Taucha) sowie verkürzte Reisezeiten zwischen Leipzig, Eilenburg und Torgau in einem technisch-wirtschaftlich-ökologischen Kontext.

Im Jahr 2013 ist das Projekt der B87n der DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) übertragen worden. Die damaligen Pläne zum Bau einer Autobahn stuft die DEGES als nicht zeitgemäß ein und beendete 2015 das Raumordnungsverfahren. Als alternativen Ansatz wurde eine zentrale Variante für den Planungsraum rund um Taucha ins Spiel gebracht: einen Straßenverlauf parallel zur Bahn mit einem Tunnel im Bereich des Bahnhofes. Dazu wurde im Jahr 2018 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Diese Trassenvariante der B 87n wird durch den B-Plan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ nicht gefährdet. Das Plangebiet wird durch diese lediglich tangiert.

3.4 Altlasten

Schlussfolgerungen der Gefährdungsbeurteilung (s. Anlage 4)

„- die auf dem Untersuchungsgrundstück an der Geländeoberfläche fast durchgängig vorliegende Schicht aus Auffüllungsmaterial weist lediglich im Bereich der alten Färberei erhöhte Belastungen mit Blei im Feststoff und Chrom im Eluat auf. Da auf dieser Fläche ein neues Gebäude errichtet wird, ist im Zusammenhang mit dessen Gründung der Auffüllungsbereich auszuheben, entsprechend zu deklarieren und zu entsorgen. Damit wird die Schadstoffquelle entfernt;

- die sich an die Auffüllungen anschließenden gewachsenen Böden sind frei von beachtenswerten Schadstoffbelastungen;

- die auf den Freiflächen Hof/Wiese und Kohlelager aus dem Oberflächenbereich (GOK bis 0,3 m) entnommenen Mischproben liegen in ihren Belastungen unter den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die Nutzung Wohngebiet;

- im oberen Grundwasserleiter wurden Überschreitungen der Besorgniswerte für MKW (am Turmhaus) und in geringem Maße für PAK nachgewiesen. Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es mit Sicherheit durch die Entfernung diffuser Eintragsquellen zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bestehen nicht. Nutzungen des Grundwassers, auch als Brauchwasser, sind nicht vorgesehen;

- an der Kläranlage wurden bei der Untersuchung des Bodens im Jahr 2000 (OU) leicht erhöhte Gehalte an LHKW, speziell Trichlorethen gefunden. Aus der Neubewertung hinsichtlich der Nutzungsänderung zu Wohngebiet folgt, dass bei einem anzusetzenden Transferfaktor von 1:10.000 keine Gefährdungen für den Menschen über den Pfad Boden-Außenluft bestehen. Aufgrund des Abstandes zu dem zukünftigen Wohngebäude von > 10 m und den vorgesehenen baulichen Sanierungsmaßnahmen sind Gefährdungen über die Innenraumluft (Keller) auszuschließen. Außerdem wird die Kläranlage zurückgebaut;

- bei der Gefährdungsbeurteilung ist zu berücksichtigen, dass die Produktionsarbeiten unter Einsatz von Problemstoffen im Jahr 1975 eingestellt wurden;

Insgesamt lässt sich einschätzen, dass nach Realisierung der Neubau-, Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen keine Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Boden bestehen. Die Qualität des oberen Grundwassers wird sich deutlich verbessern.

Die Baumaßnahmen sollten altlastenfachlich und analytisch begleitet werden.“

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Konkreter Planungsanlass ist die Entscheidung der Stadt Taucha das Gebiet der Westvorstadt städtebaulich neu zu strukturieren und dementsprechend weiterzuentwickeln. Eine Aktivierung von ungenutzten Gebäuden und brachliegenden Flächen entspricht in besonderer Weise dem aktuellen und nachdrücklich geforderten Ziel des Flächensparens und ist als Ziel bei allen flächenverbrauchenden Planungen zu berücksichtigen.

So beabsichtigte die Stadt Taucha ursprünglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 67 „Westvorstadt“ in der Kernstadt von Taucha für einen räumlich großen zusammenhängenden Bereich zwischen Bahn und B 87 (Leipziger Straße). Durch geänderte Rahmenbedingungen werden die Planungen für diesen räumlich großen Bebauungsplan Nr. 67 „Westvorstadt“ nicht weitergeführt, sondern in mehrere Teilpläne unterteilt. Einer der Teilpläne ist vorliegender B-Plan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ mit einer Größe von ca. 1 ha.

Dieser Teil- B-Plan soll zu einer langfristigen Sicherung und Stärkung der Belange der Wirtschaft, der Daseinsvorsorge und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Erwerb durch eine Investorengruppe, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Taucha sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde, soll das Industriedenkmal in den kommenden Jahren wieder in neuer Schönheit erstrahlen und so auch ein Stück Geschichte der Stadt Taucha bewahrt werden.

In die neue Konzeption des Komplexes sollen neben den städtischen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen auch aktuelle Entwicklungen einfließen. Neben (Generationen-) Wohnen und Arbeiten sind Bereiche für Arztpraxen bzw. Physiotherapeuten, Yogastudio, Ferienwohnungen, ein Café, ein sog. „Tauchaer Laden“, Fitnessstudio denkbar. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung hier ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO entwickelt werden.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 67a "Westvorstadt 1" 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. 67a "Westvorstadt 1" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung (s. nachfolgende Tabelle 1):

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet (MU) davon überbaubare Grundstücksflächen 7.864 m ² davon nicht überbaubare Grundstücksflächen 682 m ² Fläche TGa 1.561 m ² Fläche Stellplätze 561 m ²	8.546 m ²	87 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.270 m ²	13 %
Plangebietsgröße	9.816 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

Auf dem Areal des Industriedenkmales der ehemaligen Emailierfabrik Carl Hoep soll ein attraktives innerstädtisches Quartier mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten entwickelt werden, welches ein Zusammenleben in der Stadt ermöglicht und eine Nachverdichtung fördert sowie eine hohe Flexibilität bei der Ansiedlung von Nutzungen bietet. So soll hier ein **Urbanes Gebiet (MU)** gem. § 6a BauNVO entwickelt werden, welche eine Nutzungsmischung aus

- Wohngebäuden,
- Geschäfts- und Bürogebäuden,
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² (sog. „Tauchaer Laden“),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltung, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ermöglicht. Zur Sicherung dieses angestrebten Gebietscharakters werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

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 – unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange - eine optimale Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet (MU).

5.2 Bauweise

Für das Plangebiet, dem Industriedenkmal der ehemaligen Emailierfabrik Carl Hoep, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange i. S. einer offenen Bauweise zu errichten sind, die Baukörper aber keiner Längenbegrenzung auf maximal 50 m unterliegen und direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden können. Die Festsetzung trägt auch der bestehenden unter Denkmalschutz stehenden Bebauung Rechnung.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld erstreckt sich dabei über das nachrichtlich in den B-Plan übernommene flächenhafte Kultur-/Industriedenkmal. Es sichert damit die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in ihrem Bestand und erlaubt eine innerhalb des denkmalschutzrechtlichen Rahmens mögliche weitere Bebauung. Stellplätze sind hier nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Nebenanlagen

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

5.5 Verkehrsfläche

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß Planeintrag zwei Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Über diese wird die geplante Tiefgarage von der Freilgrathstraße und der Jubischstraße aus erschlossen. Ebenso über die Freilgrathstraße wird der geplante Parkplatz zwischen Hauptgebäude, Kesselhaus und der nordwestlichen Grenze des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

5.7 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.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Damit keine Schadstoffe durch Auswaschungen in den Untergrund gelangen können sind Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien unzulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFBXX})

V_{AFB1} – naturverträgliche Bauzeitenregelung

Damit es nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, insbesondere des Tötungstatbestandes kommen kann ist die Fällung von ggf. zu beseitigenden Bäumen, die Rodung von Gebüsch und die anfängliche Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.

V_{AFB2} – Erhalt und Schutz von Gehölzen

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt und Schutz von (Groß-)Bäumen.

ggf. erforderlichen Fällungen von Bäumen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ggf. sich an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen von Baufahrzeugen und -maschinen befindliche Großbäume sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

V_{AFB3} – Wahl einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Hierbei handelt es sich um eine projekt-immanente Vermeidungsmaßnahme. Die eingesetzten Leuchtenkörper der ggf. neu zu errichtenden Straßenbeleuchtung im Plangebiet müssen aufgrund der möglichen negativen Auswirkungen auf nachaktive Insekten u.a. Tiere (vgl. Schroer et al. 2019, Voigt et al. 2019) die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

V_{AFB4} – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Maßnahmen zum Ausgleich (A_{AFBxx})

A_{AFB1} – Schaffung von Quartierstrukturen für Fledermäuse

An der Außenfassade des Turmes der Emailierfabrik werden Quartierstrukturen geschaffen, welche die Fugenquartiere der Fledermäuse nachbilden. Diese können dann Quartiere und Nistplätze für mehrere gebäudebesiedelnde Fledermausarten als auch für gebäude-bewohnende Vogelarten bieten.

A_{AFB2} – Schaffung von künstlichen Nisthilfen für Vögel

Der Verlust des Brutplatzes des Turmfalken kann über den Einbau eines oder mehrerer geeigneter Nistkästen an dem exponierten Turm der Emailierfabrik ausgeglichen werden. Da eine Außenanbringung aus Denkmalschutzgründen kaum realisierbar wäre, sollten die Kästen innen angebracht werden, mit Zuflugsöffnungen durch die Glasfenster im oberen Turmbereich.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Lärm zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Diese Überschreitungen sind durch eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite und durch bauliche Maßnahmen und „architektonischer Selbsthilfe“ an den betroffenen Fassaden (hinreichender Fassaden-Schallschutz) zu kompensieren.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Arten (gebietseigene Pflanzen) verfolgt eins der wichtigsten Ziele des Naturschutzes: den Erhalt der natürlichen biologischen Vielfalt. Die genetische Vielfalt als Teil der Biodiversität ist eine Voraussetzung für die Wahrung der Anpassungsfähigkeit von Arten.

Der zur Herstellung eines Schottergartens notwendige Abtrag der obersten Bodenschicht und das Aufbringen einer Deckschicht stellen eine Bodenversiegelung dar. Eine Bodenversiegelung liegt vor, wenn Boden (auch nur zum Teil) luft- und wasserdicht abgedeckt wird. Dies führt zu schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und zu negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Selbst bei der Verwendung einer wasserdurchlässigen Deckschicht sind die Bodenfunktionen durch die Unterdrückung des Bewuchses und die Überlagerung mit mächtigen Steinschüttungen erheblich beeinträchtigt. Daher wird die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.10.1.1 Dächer

Mit der Festsetzung, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig sind, soll sich das Quartier in die Umgebung einfügen und vor allem den denkmalgeschützten Gebäuden Rechnung tragen. Neu hinzukommende Gebäude sollen sich aber auch - unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange - in zeitgemäßer und moderner Architektursprache zeigen können.

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss (insbesondere, wenn sie als Retentionsdächer mit Wasserspeichermodulem ausgestattet werden), verbessern die mikroklimatisch-luft-hygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei.

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.

5.10.1.2 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.

Die Festsetzung zur Begrünung der Fassaden erfolgt in erster Linie aus landschaftsgestalterischen Gründen. Weiterhin trägt Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei.

5.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Diese Maßnahme verbessert nicht nur das Kleinklima, sondern beeinflusst auch das Ortsbild in positiver Weise.

Die von Tiefgaragen unterbauten Flächen sollen optisch nicht als solche erkennbar sein, deshalb sollen sie nicht über die natürliche Geländehöhe hinausragen.

5.10.3 Einfriedungen

Mit der Höhenbeschränkung für Einfriedungen und Anpflanzungen auf maximal 1,20 m zu öffentlichen Straßen soll eine Art Tunnelwirkung durch hohe Mauern, Hecken etc. vermieden werden. Mit der Höhenbeschränkung für Anpflanzungen an Zufahrtsbereichen auf maximal 0,80 m

über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an diesen Stellen gewährleistet werden.

An den süd- und nordwestlichen Grenzen des Urbanen Gebietes (MU) sollen ggf. Mauern für Schall - und Sichtschutz gegenüber den angrenzenden Nutzungen sorgen. So empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 12.12.2023 wie bereits in einem anderen Verfahren westlich des Fabrikareales die Errichtung einer geschlossenen Mauer, um die geplante Nutzung des Kulturdenkmales nicht durch den Wertstoffhof zu beeinträchtigen. Auch die Investorengruppe beabsichtigt aus Sichtschutzgründen die Errichtung einer Mauer zu dem angrenzenden Schrottplatz.

5.10.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Stadtbild mit dem Kulturdenkmal erheblich beeinträchtigen und stören. Deshalb sind diese nur eingeschränkt zulässig.

5.10.5 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 Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL) werden berücksichtigt. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V. BNatSchG) kommt nicht zur Anwendung, weil das Plangebiet im Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) liegt und damit Bebauung bereits zulässig ist. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung geht nicht über das bereits zulässige Maß hinaus.

Es wurden keine erheblichen Auswirkungen für die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Menschen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt im Vergleich zum bereits vorhandenen Baurecht (aufgrund der Lage im Innenbereich) ermittelt.

Wesentliche Probleme bei der Zusammenstellung der hier beschriebenen Sachverhalte (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, sind keine Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich.“

7. Erschließung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Erschließung kann über die Kommunalen Wasserwerke Leipzig als gesichert angesehen werden.

7.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Taucha. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Die

Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, die Kommunalen Wasserwerke Leipzig stellen Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend ihrer Möglichkeit zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) im Trennsystem.

7.4 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird mit 20 l/s gedrosselt in den Regenwasserkanal der Freiligrathstraße eingeleitet. Entsprechende Rückhalteinrichtungen werden vorgesehen (Staukanal, Rigolen etc.). Für die neu zu errichtenden Gebäude sollen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren konkrete Entwässerungslösungen geplant und realisiert werden.

7.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas).

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

7.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

7.9 Fernwärmeversorgung

Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss an ein Nahwärmenetz.

8. Kosten

Der Stadt Taucha entstehen durch das Verfahren keine Kosten.

Machern, den 13.11.2025
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin

Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)
- [2] Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021,
Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020
- [3] Flächennutzungsplan Taucha
- [4] Bundesverkehrswegeplan und B87n
- [5] Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Taucha
„Westvorstadt“ vom 08.10.2024, GAF mbH, Büro Zwickau

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH, Niederlassung Leipzig, Dohnanyistraße 28:

- Städtebaulicher Entwurf,
- Planzeichnung,
- Textliche Festsetzungen,
- Begründung mit Umweltbericht (UB),

Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung Ute Vöge, Kochstraße 28 in 04275 Leipzig:

- Grünordnungsplan (GOP)

BioCart - Dipl.-Ing. (FH) Jens Kipping, Albrecht-Dürer-Weg 8 in 04425 Taucha:

- Kartierbericht