
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 67a „Westvorstadt 1“

Vorbemerkung

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.

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 einen 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 Bebauungsplan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ mit einer Größe von ca. 1,3 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.

Anlass der Planung 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.

Planungsziel ist es, das Industriedenkmal in den kommenden Jahren wieder in neuer Schönheit erstrahlen zu lassen und so auch ein Stück Geschichte der Stadt Taucha zu bewahren. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit der Investorengruppe mit der Stadt Taucha und der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

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 Cafe, ein sog. „Tauchaer Laden“, Fitnessstudio denkbar. So soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Nutzung hier ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauN-VO entwickelt werden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67a „Westvorstadt 1“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet wurden.

Zu diesem Zweck erfolgte eine Übernahme des allgemeinen Teils des Umweltberichtes für das B-Plangebiet Nr. 67 „Westvorstadt Taucha“, erstellt durch das Büro Terra Inn (2023), mit Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten und eine Beschreibung der speziellen Sachverhalte des Umweltschutzes für das Quartier.

Dazu wurde wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer Prüfung, auf welche Umweltbelange der herausgelöste B-Plan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind;
- Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Untersuchung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage folgender Einschätzungen:

- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad,
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht,
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit das im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich wurde.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und FFH-RL) berücksichtigt werden. 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.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Hinweise d. LRA Nordsachsen
- die Hinweise d. LRA Nordsachsen – Untere Wasserbehörde
- die Hinweise d. Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen
- die Hinweise d. Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen, Landwirtschaft und Geologie
- die Hinweise d. Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Landwirtschaft und Geologie
- die Hinweise d. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- die Hinweise d. DEGES GmbH
- die Hinweise d. Deutschen Telekom
- die Hinweise d. MITNETZ Strom mbH
- die Hinweise d. Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH
- die Hinweise d. Leipziger Verkehrsbetriebe (LB) GmbH
- die Hinweise d. MITNETZ Gas
- die Hinweise von Frau Marina Burova

Es erfolgten eine öffentliche Auslegung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden vom 12.02.2025 bis 16.03.2025 (einschließlich) sowie eine erneute Anhörung des Landratsamtes (LRA) Nordsachsen zu den angepassten Gutachten vom 23.06.2025 bis 15.08.2025 (einschließlich). Der Abwägungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 19.06.2025 gefasst. Aufgrund der weiteren Anhörung des LRA Nordsachsen, u. a. der Unteren Wasserbehörde, wurde vor dem Satzungsbeschluss in der Stadtratssitzung am 13.11.2025 ein ergänzender Abwägungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Taucha am **13.11.2025 als Satzung** beschlossen.

2. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würde die Fläche weiterhin als Brachfläche mit leerstehenden Industriegebäuden das Stadtbild von Taucha negativ prägen.

Bei **Durchführung** der Planung wird diese Brachfläche mit dem Industriedenkmal in den kommenden Jahren wieder in neuer Schönheit erstrahlen und so auch ein Stück Geschichte der Stadt Taucha bewahrt bleiben.

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