

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5c.1

"Erweiterung Kaufland Portitzer Straße"

Nach § 13a BauGB

- Satzungsexemplar -

23.11.2020, zuletzt geändert am 28.12.2020

Inhaltsverzeichnis

	Vorprüfung des Einzelfalls	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebau	6
3.2	Verkehr.....	7
3.3	Tiefbautechnische Erschließung.....	7
3.4	Altlasten.....	10
4.	Anlass und Planungsziele	10
4.1	Anlass der Planung.....	10
4.2	Ziel und Zweck der Planung.....	11
5.	Inhalte der Planung	11
5.0	Flächenbilanz.....	11
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	12
5.2	Bauweise.....	12
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4	Stellung baulicher Anlagen.....	12
5.5	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung.....	13
5.6	Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	13
5.7	Regelung des Wasserabflusses.....	13
5.8	Fläche für Versorgungsanlagen.....	13
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	13
5.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
5.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und ...	14
5.12	Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen.....	14
5.13	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.13.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	14
5.13.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	14
5.13.3	Einfriedungen.....	14
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Fazit Potenzialabschätzung und Gutachten Artenschutz.....	15
6.2	Fazit des Gutachtens zu Abbruchmaßnahmen.....	15
6.3	Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose.....	16
6.4	Zusammenfassung der Städtebaul. Verträglichkeitsanalyse.....	17
7.	Kosten der Planung	19

Anlagen:

1. Vorprüfung des Einzelfalls
2. Potenzialabschätzung Artenschutz
3. Gutachten Artenschutz (Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange)
4. Geotechnischer Bericht
5. Schallimmissionsprognose
6. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse sowie raumordnerische Prüfung zum Erweiterungsvorhaben eines Kaufland-Verbrauchermarktes
7. Lageplan Waldfeststellung
8. Lageplan Flächenanteil Waldumwandlung

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Projekt: Stadt Taucha, Bebauungsplan Nr. 5c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“

Die Stadt Taucha beabsichtigt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Taucha an der Portitzer Straße. Östlich daran angrenzend verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg, nördlich wird sich der Neubau des künftigen Schulcampus anschließen. Es umfasst eine Größe von ca. 2,8 ha.

Derzeit befindet sich dort ein Einkaufsmarkt mit westlich daran angrenzenden Kundenparkplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der Portitzer Straße aus. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich momentan noch eine Bauruine sowie Gebüschflächen mit Bäumen. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung um die Schillerstraße sowie um die die Friedrich-Ebert-Straße.

Da es sich bei der Planung um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Anlass der Planung ist die Erweiterung und Neuordnung des vorhandenen Marktes. Derzeit befindet sich der Einkaufsmarkt unmittelbar an der Portitzer Straße im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Westlich daran grenzen die Kundenparkplätze an, die Zufahrt erfolgt von der Portitzer Straße aus. Künftig soll der Markt dann im Nordosten des Plangebietes liegen und die Kundenparkplätze sollen südlich zur Portitzer Straße hin angeordnet werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes von 2.525 m² auf 3.500 m² zu erweitern sowie das betreffende Areal „Kaufland“ neu zu ordnen und zu bebauen. Die Zufahrt erfolgt dabei weiterhin von der Portitzer Straße aus, künftig als öffentliche Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg sowie begleitender Grünfläche.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5c.1 "Erweiterung Kaufland Portitzer Straße" 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.

Zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 30.10.2019 vor (s. Anlage an die Begründung).

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5c.1 hat eine Größe von insgesamt ca. 2,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Entsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB (s. Anlage 1) durchgeführt.

Die Stadt Taucha kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 50c.1 zu erwarten sind. Demgemäß, kann der Bebauungsplan Nr. 50c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“ in Taucha umfasst die Flurstücke Nr. 533/1, 533/2, 533/6, 533/8, 533/10, 680/3, 680/4 und 680/5 der Gemarkung Taucha und hat eine Größe von ca. 2,8. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 533/11;
im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 534;
im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 680/1 (Portitzer Straße);
im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 872/3, 872/2 und 872/a.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008

Die Stadt Taucha nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) Ziel 2.3.7 die Funktionen eines Grundzentrums wahr, die als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken sind (RPIWS 2008, Ziel 2.3.8). Das schließt auch ein ausgewogenes Angebot an Wohnbauflächen mit ein.

Die in der Begründung des Regionalplanes 2008 zu Ziel 1.3.8 festgelegten Bestimmungsmerkmale eines Grundzentrums werden vollständig – zu einem erheblichen Teil sogar Kriterien eines Mittelzentrums – erfüllt. Taucha behauptet seine Position als Grundzentrum u. a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Oberzentrum als auch zum ländlichen Raum sehr groß sind. Dies wird insbesondere durch die Einzugsbereiche der Mittelschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums deutlich.

Pendlerbewegungen ergeben sich aber auch aus der äußerst verkehrsgünstigen Lage der Stadt Taucha heraus. Denn durch ihre Lage an sämtlichen wichtigen Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes wie an der Bundesstraße B 87 (entlang der Siedlungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau), an der Autobahn A 14 (u. a. Zubringer zum Flughafen Leipzig-Halle, zur Neuen Messe, zu BMW, PORSCHE und DHL) sowie an der Eisenbahnstrecke Leipzig-Cottbus-Frankfurt(O) kommen die vielfältigen Verflechtungsbereiche in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck. Daher haben sich u. a. zahlreiche Wirtschaftsunternehmen angesiedelt und Taucha ist Ziel vieler Arbeitnehmer, die das vielseitige Angebot an Arbeitsplätzen in Anspruch nehmen. Von insgesamt 9.110 (Stand: 30.06.2010) erwerbstätigen Personen finden 5.239 in Taucha direkt einen Arbeitsplatz. Die übrigen haben ihren Arbeitsplatz im Umland.

Derzeit befindet sich der Einkaufsmarkt unmittelbar an der Portitzer Straße im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Westlich daran grenzen die Kundenparkplätze an, die Zufahrt erfolgt von der Portitzer Straße aus. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes von 2.525 m² auf 3.500 m² zu erweitern sowie das betreffende Areal „Kaufland“ neu zu ordnen und zu bebauen. Der künftige Standort des Marktes wird dann im Nordosten des Plangebietes liegen, die Kundenparkplätze werden südlich zur Portitzer Straße hin angeordnet. Die Zufahrt erfolgt weiterhin von der Portitzer Straße aus.

2.2 Flächennutzungsplan Stadt Taucha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 01.04.2008 rechtskräftigen FNP (Flächennutzungsplan) der Stadt Taucha als *Sondergebiet großflächiger Einzelhandel* ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5c.1 „Erweiterung Kaufland Portitzer Straße“ sieht die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel (SOEH) gem. § 11 BauNVO vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 5c „Erweiterung Einkaufsmarkt Portitzer Straße 1. Änderung“.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Taucha an der Portitzer Straße. Östlich daran angrenzend verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg.

Derzeit befindet sich der Einkaufsmarkt unmittelbar an der Portitzer Straße im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (s. informativer Planeintrag). Westlich daran grenzen die Kundenparkplätze an, die Zufahrt erfolgt von der Portitzer Straße aus. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich momentan noch eine Bauruine (s. informativer Planeintrag) sowie Gebüschräume mit Bäumen. Südlich und westlich des Plangebietes liegen die Wohnsiedlungen um die Schillerstraße und um die Friedrich-Ebert-Straße.

Im nördlichen Bereich liegen teilweise Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Waldeigenschaft wurde am 22.01.2019 für eine Fläche mit insgesamt ca. 12.000 m² festgestellt. Der im Luftbildausschnitt (Anlage 7) rot umrandete Bereich des Flurstückes ist eine mit Waldbäumen und –sträuchern bestockte Fläche, die auf Grund ihrer Eigengröße die Waldeigenschaft besitzt. Der Kronenschluss ist vorhanden und die Waldfunktionen können erfüllt werden.

Die Bestockung besteht im Wesentlichen aus einem Bestand aus Robinie der Wuchsklasse Jungwuchs bis starkes Stangenholz (12-15 m Höhe). Beigemischt sind Gemeine Birken, Bergahorn und Stieleichen. Der Kronenschluss ist geschlossen bis gedrängt.

Auffallend ist eine ausgeprägte Strauchschicht aus Brombeere. Hervorgegangen ist dieser Wald aus Sukzession.

Inklusive des nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG einzuhaltenden Abstandes zwischen Gebäuden bzw. Baufeldern und Wald von mindestens 30 m beläuft sich die Größe der Fläche auf ca. 5.160 m² (siehe Anlage 8). Da das 1,4-fache erstaufgeforstet werden muss ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 7.224 m².

Die Ausgleichs- bzw. Erstaufforstungsmaßnahmen können auf den Flurstücken Nr. 81 der Stadt Taucha, Gemarkung Seegeritz und Nr. 48 der Stadt Taucha, Gemarkung Plösz erfolgen. Derzeit sind diese verpachtet. Die Pachtverträge enden am 30.09.2022 und 30.09.2024, so dass die Flächen dann für die Erstaufforstungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Waldumwandlungserklärung liegt vor.

3.2 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt weiterhin von der Portitzer Straße aus. Die Verkehrsplanung bleibt einer separaten gutachterlichen Stellungnahme vorbehalten.

3.3 Tiefbautechnische Erschließung

Der neue Einkaufsmarkt an der Portitzer Straße / Lessingstraße wird auf einer Freifläche errichtet, die vormals seit 1925 mit einer Fabrik für Metallverarbeitung mit Heizwerk, Lagerhallen und einem Gleisanschluss bebaut war. Diese Gebäude etc. wurden etwa 1990 beseitigt (außer der Lagerhalle), wobei sich einzelne Fundamente, Mauerreste etc. noch im Boden befinden. Der südliche Grundstücksteil wurde danach in den 90-er Jahren mit dem bestehenden Kaufland-Einkaufsmarkt bebaut.

Der geplante Marktneubau soll nördlich neben dem alten Einkaufsmarkt errichtet werden, die alte Lagerhalle wird abgebrochen. Erst wenn der neue Markt fertig ist, wird mit dem Rückbau des alten Marktes begonnen. Das bedeutet, dass die Bauarbeiten einige Zeit schrittweise zum laufenden Kundenverkehr vorgenommen werden müssen.

Der neue Einkaufsmarkt wurde mit einer +/- 0,00-Höhe von 128,20 m NHN im Gelände eingeordnet. Südlich und westlich werden die Kundenparkplätze mit Zufahrt von der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Nördlich vom Einkaufsmarkt wird von der Erschließungsstraße aus die Anlieferzufahrt um das Gebäude herum zur Anlieferung mit Rampe an der Ostseite hergestellt. Die alte Lessingstraße wird zurückgebaut.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Seitens der KWL dürfen am Anbindepunkt Portitzer Straße / Lessingstraße nur 50 l/s (Erschließungsstraße und Kaufland) in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Abzüglich der ungedrosselt abfließenden Schmutzwässer und dem Regenwasser der Erschließungsstraße verbleibt für das Kaufland ein Regenabfluss von 22 l/s. Dies ist die erforderliche Drosselwassermenge. Um diese Vorgabe einzuhalten, werden alle geplanten Regenwasserkanäle zur Südwest-Seite des Grundstückes geführt, wo zur Regenrückhaltung ein unterirdischer Rigolenspeicher angeordnet wird. Dieser wird teilweise mit Stellplätzen, Wegen, Grünflächen überbaut. Die genaue Drosselung erfolgt in einem hier angeordneten Drosselbauwerk.

Die geplanten Straßen, Fahrgassen werden mit Asphalt, die Wege mit Betonpflaster und die Stellplätze mit Rasenfugen-Betonpflaster zur anteiligen Versickerung befestigt.

Hydrologie

Durch die Firma:

*Hubert Beyer Umwelt Consult GmbH
Strümpellstraße 6
04289 Leipzig*

wurde ein „Geotechnischer Bericht“ für das Plangebiet erstellt. Die im Folgenden dargestellte Zusammenfassung ist diesem entnommen:

Die anstehende Baugrundsichten 1c, 2a und 2b sind entsprechend der in Tabelle 6 ausgewiesenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht zur Versickerung geeignet. Insbesondere der geplante Versickerungsbereich bei Aufschluss KRB 15 weist bis zur Endtiefe von 4 m keinerlei versickerungsfähige Schichten auf. Als versickerungsfähig sind die im nordöstlichen Bereich anstehenden Schmelzwassersande der Baugrundsicht 3 anzusehen. Diese sind zudem erst unterhalb von 4 m ... 5 m wassergesättigt. Nach Möglichkeit sollte die Versickerungsanlage im nordöstlichen Bereich angeordnet werden (östlich RKB 4). Da die geologischen Verhältnisse

engräumig wechseln können, sind ergänzende Untersuchungen im geplanten Versickerungsbereich erforderlich.

Eine weitere Möglichkeit wäre eine Versickerung innerhalb der den Geschiebelehm unterlagernden quartären Schotter (über „Schluckbrunnen“ / Dränsäulen ab ca. 10 m unter GOK). Auch hierzu wären ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Eine direkte Versickerung über „Schluckbrunnen“ ohne entsprechende Vorbehandlung oder Passage einer belebten Bodenzone, wurde bereits im Zuge der Konzeptentwicklung seitens des Planers ausgeschlossen. Dies begründet sich auch insbesondere auf Grund des hohen Wasseranfalls in Folge des großen Einzugsgebietes und der daraus resultierenden Anzahl von „Schluckbrunnen“ zur Gewährleistung einer hinreichenden Wasserableitung.

Daher wurde durch den Planer eine weiterführende Untersuchung zur Mächtigkeit des anstehenden nordöstlichen Versickerungsbereichs empfohlen. Die daraus resultierende Untersuchung ergab folgendes:

*Der ungefähre Umfang der oberflächennah anstehenden Sande wurde mit ca. 2.400 m² ermittelt. Dabei ist zu erwähnen, dass ca. die Hälfte der Fläche der oberflächennah anstehenden Sande sich unterhalb des geplanten Neubaus befindet. Der mittlere Grundwasserbemessungsstand kann mit ca. 122,3 m NHN angegeben werden (vgl. /2/). Für die anstehenden Sande kann aus /2/ von einem kf-Wertebereich von ca. 1*10⁻⁶ m/s ausgegangen werden.*

Die angefundene „Sandlinse“ hat nur einen Bruchteil der Fläche des Gesamteinzugsgebietes und zudem keinerlei Verbindung zu einem weiterführenden Grundwasserleiter. Sie ist somit bzgl. ihrer Versickerungsfähigkeit als ungünstig einzustufen und maximal für eine Teilversickerung geeignet.

Aufgrund der o.g. vorgefundenen hydrogeologischen Verhältnisse sind die planerischen Voraussetzungen für Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 nicht gegeben und das örtlich anfallende Oberflächenwasser kann keiner qualifizierten Versickerungsanlage am Standort zugeführt werden. Lediglich bei dem auf Grünflächen anfallenden Oberflächenwasser bzw. befestigte Flächen mit Anschluss an großflächige Grünanlagen kann von einer flächigen Versickerung durch den anstehenden Oberboden ausgegangen werden.

Am Standort ist auch keine geeignete Vorflut zur Übergabe des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden. Daher muss das außerhalb von Grünanlagen anstehende Niederschlagswasser dem Mischwassersystem der KWL zugeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Netzbetreibers einzuhalten.

Hydraulische Berechnungen

Eingangsdaten zur Berechnung

Durch die KWL wurden für das Oberflächenentwässerungssystem der Plangebiete folgende Vorgaben und Einleitbeschränkungen vorgegeben:

- Entwässerung der Grundstücke möglichst im Trennsystem
- gedrosselte Ableitung von Regenwasser mit 50 l/s in den Mischwasserkanal DN1200 GFK in der Portitzer Straße
- gedrosselte Ableitung von Regenwasser mit 100 l/s in den Mischwasserkanal DN600 PEHD in die M.-Erzberger-Straße
- Die Einleitmenge in die Portitzer Straße ist möglichst auf eine ungedrosselte Ableitmenge von 10 l/s für die Erschließungsstraße und eine gedrosselte Ableitmenge von 40 l/s für den Gewerbestandort aufzuteilen

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse wurden durch die Stadt Taucha für eine schnellstmögliche Projektentwicklung und in Hinblick der zukünftigen Straßenunterhaltung festgelegt, dass die geplante Erschließungsstraße, mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und anschließenden 2,5 m breitem Gehweg, bis auf Höhe des nördlichen Straßenanschlusses „Graßdorfer Höhe“ ca. 80m außerhalb des Plangebiets ungedrosselt abzuleiten ist.

Die Ermittlung durch das Planungsbüro ergab eine ungedrosselte Abflussmenge von ca. **25 l/s** für die 230m lange Erschließungsstraße inkl. Gehweg bei einem Bemessungsregen $r_{(15,2)} =$

140,7 l/s. Somit erfolgt die weiterführende Bemessung der Rückhalteanlage des Gewerbestandes ebenfalls mit **25 l/s**.

Auf Grundlage der o.g. Vorgaben und den derzeit gelten Regelwerken wurde das hier vorliegende Entwässerungskonzept erstellt und der Regenrückhalteraum auf Basis der vorgegebenen Drosselabflüsse bemessen.

Im Plangebiet handelt es sich zukünftig um Privatanlagen, für diese ist entsprechend DIN 1986-100 der Nachweis gegen Überflutung zu führen. Dies ergibt sich daraus das sich im mit der 2jährigen 15min-Regenspende zu bemessendem Leitungsnetz, im Starkregenfall zu Abflussspitzen kommen kann die durch das Entwässerungssystem auf den Grundstücken nicht schnell genug abgeführt wird. Das Differenzvolumen aus Ableitung und Starkregenfall ist kurzfristig auf dem Grundstück bereit zu stellen um umliegende Grundstücke nicht zu schädigen. Dies kann Unterirdisch oder auf dem Gelände bereitgestellt werden.

Bemessung

Der geplante Gewerbestandort ist als private Erschließungsanlage geplant. Die vorhandene Bebauung wird abgebrochen und ein neues Kaufland errichtet auch die Erschließungs- und Verkehrsanlagen werden neu hergestellt. Als zentrale Rückhaltung ist ein Festbettspeicher aus Rigolfüllkörpern vorgesehen, der unter der westlich gelegenen Parkfläche eingebaut wird. Die Ermittlung der angeschlossenen Flächen für die Bemessung der Rückhalteanlage sowie der Überflutungsnachweis erfolgte nach DIN 1986-100.

Gesamtfläche	=	2,64 ha
befestigte Fläche	=	1,41 ha
Befestigungsgrad	=	53 %
Einleitmenge	=	25 l/s (gedrosselt)
Rückhaltevolumen (T = 5a)	=	384,2 m³
Überflutungsvolumen	=	452,0 m³
Gesamtvolumen (vorh.)	=	473,1 m³
Auslastung	=	95,5 %

Das Überflutungsvolumen ist in dem Festbettspeicher mit zu sichern.

Weitere technische Anlagen

Für die Oberflächenentwässerung des Kauflands sind folgende weiteren technischen Anlagen notwendig:

- Schlammfang DN 1500 am nördlichen Einlauf in den Festbettspeicher
- Schlammfang DN 2000 am südlichen Einlauf in den Festbettspeicher
- Pumpanlage für den Drosselabfluss aus dem Festbettspeicher als Doppelpumpanlage aufgrund der vorhandenen Höhenlage

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept erfolgte der Nachweis das eine schadfreie Entwässerung mit den örtlichen Gegebenheiten möglich ist.

Somit ist die regenwasserseitige Erschließung im Plangebiet gesichert. Alle notwendigen Umbaumaßnahmen und Neuplanungen sind noch detailliert im Zuge einer Genehmigungsplanung zu entwickeln und die notwendigen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Kosten

Alle bereits abschätzbaren für die Gesamterschließung des Grundstücks wurden im Rahmen einer Kostenschätzung getrennt nach Gewerbestandort und Erschließungsstraße erfasst. Die

Kostenermittlung umfasst hier die komplette medientechnische Erschließung inkl. Regenentwässerung und der Herstellung der Oberflächen. Die Kosten sind der der Planung enthaltenen Kostenschätzung zu entnehmen.“

3.4 Altlasten

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) vom 29. Juni 2007 wird im Freistaat Sachsen ein digitales Altlastenkataster geführt, in dem alle im Freistaat Sachsen bekannten Altstandorte und Altablagerungen im Sinne von § 2 Abs. 5 und 6 des BBodSchG sowie betriebene und stillgelegte Deponien erfasst werden.

Die beiden Flurstücke 533/9 und 737/9 sind Bestandteil des im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) wie folgt erfassten Altstandortes (AS):

• **Altstandort „Grundstück Portitzer Straße 34“ 04425 Taucha**

Mittelpunktkoordinaten Hochwert: 56 94 200 Rechtswert: 45 34 100
Altlastenkennziffer (AKZ): 74201234

Für den Altstandort liegt folgender Untersuchungsbericht vor:

➤ GEOmontan mbH Freiberg, Ergebnisbericht „Historische Erkundung AS Grundstück Portitzer Straße 34“, 28.11.2003

Die Bebauung des Geländes begann um 1925 mit einer Fabrikhalle, einem Heizwerk und der Herstellung eines Gleisanschlusses. Es wird davon ausgegangen, dass die Produktion eine Metallbearbeitung beinhaltete und während des Krieges Rüstungsgüter hergestellt worden sind. Nach dem Krieg wurden die Maschinen demontiert und abtransportiert. In den 50er Jahren wurden auf dem Gelände weitere Gebäude errichtet. Sie dienten als Lager, Büro, Garagen, Kfz-Werkstatt, Schlosserei und Trafostation. Etwa von 1960 an bis 1990 wurde die gesamte Anlage als Lager, Handelseinrichtung und Verkaufsstätte für die sowjetischen Streitkräfte genutzt. Das Heizhaus wurde auf Kohlebasis betrieben. Die Garagen und die Kfz-Werkstatt wurden offenbar als solche genutzt. Eine Tankstelle existierte auf dem Gelände nicht. Bis auf eine große Lagerhalle im Nordteil des Geländes und die Trafostation wurden die Gebäude, einschließlich Gleisanschluss, nach der Wende rückgebaut. Der südliche Grundstücksteil wurde zwischenzeitlich im Zusammenhang mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes, einschließlich großflächig gepflasterter Kundenparkplätze, neugestaltet.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich aus altlastenfachlicher Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenforschung oder zur Gefahrenabwehr.

In Anbetracht der Nutzungshistorie ergeht die Empfehlung bauliche Maßnahmen, die mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, zur Beachtung von bodenschutzrelevanten und abfallrechtlichen Bestimmungen unter fachgutachterlicher Baubegleitung durchzuführen.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterung und Neuordnung des vorhandenen Marktes. Derzeit befindet sich der Einkaufsmarkt unmittelbar an der Portitzer Straße im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Westlich daran grenzen die Kundenparkplätze an, die Zufahrt erfolgt von der Portitzer Straße aus. Künftig soll der Markt dann im Nordosten des Plangebietes liegen und die Kundenparkplätze sollen südlich zur Portitzer Straße hin angeordnet werden.

Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet, weil sich aus dem Vorhaben entsprechend der als Anlage beigefügten *Potenzialabschätzung Artenschutz (Fazit auf Seite 9)* keine artenschutzrechtlichen Belange ergeben, welche dem Bauvorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan abgesehen.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes von 2.525 m² auf 3.500 m² zu erweitern sowie das betreffende Areal „Kaufland“ neu zu ordnen und zu bebauen. Die Zufahrt erfolgt weiterhin von der Portitzer Straße aus, künftig als öffentliche Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5c.1 "Erweiterung Kaufland Portitzer Straße" 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. 5c.1 "Erweiterung Kaufland Portitzer Straße" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet Einzelhandel (SO EH)	26.109 m ²	93 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 22.904 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.205 m ²	
davon Regenrückhaltebecken	ca. 406 m ²	
Private Straßenverkehrsfläche	2.019 m ²	7 %
Plangebietsgröße	28.128 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägige 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

Angesichts des weiteren Bevölkerungszuwachses im Stadtgebiet von Taucha soll hier der dadurch entstehende weitere Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten gerade für Lebensmittel gedeckt und der vorhandene Markt in seiner Verkaufsfläche erweitert werden. So wird für das Plangebiet ein Sondergebiet für den Einzelhandel SO_{EH} gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hierzu liegt eine

aktuelle Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse sowie raumordnerische Prüfung zum Erweiterungsvorhaben eines Kaufland-Verbrauchermarktes vor (s. Pkt. 6.3. der Begründung und Anlage 6).

Bei den Festsetzungen zu Verkaufsflächen wurden an die Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes angeknüpft. Auf eine Negativabgrenzung der Verkaufsflächen wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichtet. Denn die einzelnen Flächen, die zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind, bestimmen sich durch die einschlägigen Gerichtsurteile bzw. Kommentierungen der Fachliteratur. Eine weiterführende (eventuell gegenläufige) Bestimmung durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist daher nicht möglich und überschreitet auch die rechtlichen Möglichkeiten.

Um aber eine größtmögliche Sicherheit hinsichtlich der Verkaufsflächenberechnung für das konkrete Vorhaben zu erhalten, wird der direkte Kontakt mit der Raumordnungsbehörde bei der Landesdirektion und dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen empfohlen.

Damit sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung des Vorhabens hinreichend definiert. Der Vorhabenträger kann somit die von ihm beabsichtigte Erweiterungsinvestition realisieren.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für das SOEH werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung des neu geordneten Grundstückes und die Unterbringung der erforderlichen Kundenparkplätze auf diesem ermöglichen.

Mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe von 18,00 m und der Beschränkung für Nebenanlagen auf maximal 3,00 m sowie für den einen Werbepylon auf maximal 22,00 m wird gesichert, dass sich der neu geplante Markt in seiner Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild werden dadurch aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Bauweise

Entsprechend der geplanten Neuerrichtung des Einkaufsmarktes mit einer Gebäudelänge größer als 50 m wird für das SOEH die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Neben dem im südöstlichen Bereich geplanten 22 m hohen Werbepylon (s. informativen Planeintrag) ist in jedem Fall noch eine Stehle im Bereich der Zufahrt von der Portitzer Straße und eine weitere Stehle an der Zufahrt zum Kundenparkplatz geplant. Die genauen Standorte stehen derzeit aber noch nicht fest.

5.4. Stellung der baulichen Anlagen/Gebäudestellung

Mit der gemäß Planeintrag festgesetzten Gebäudestellung soll erreicht werden, dass sich der neu geplante Markt in seiner Stellung und Ausrichtung parallel zur Portitzer Straße ausrichtet und sich so aus städtebaulicher Sicht gut in das Umfeld einfügt.

5.5 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes

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

5.6 Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrtsbereiche

Erschlossen wird das Plangebiet weiterhin von der Portitzer Straße aus über eine Privatstraße. Von ihr aus erschließen zwei Zufahrtsbereiche das Gelände des Marktes mit seinen Kundenparkplätzen und der Anlieferzone im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die konkrete Gestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.7 Wasserflächen, sowie Flächen für Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Das zukünftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der erwarteten schlechten Versickerungsleistung des Bodens nicht vollständig innerhalb der Grundstücksflächen versickern. Das von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein Freispiegelkanalsystem gefasst und dem neu geplanten Regenrückhaltebecken (R) zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken soll sich in die geplante einrahmende Begrünung des Grundstückes einfügen und wird deshalb naturnah gestaltet. Aus Sicherheitsgründen ist es erforderlich die Anlage/Mulde einzuzäunen.

5.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Mit der zeichnerischen Festsetzung soll die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandene Trafostation in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine gute Zugänglichkeit zu Wartungszwecken ist über deren Lage unmittelbar an der Portitzer Straße gegeben.

5.9 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.

Der Verlust von Lebens- und Fortpflanzungsstätten durch die Beseitigung von Gehölzflächen und der Bauruine im nördlichen Geltungsbereich soll durch das Anbringen von Nisthilfen nach Abschluss der Bauarbeiten zu kompensiert werden.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind so zu gestalten, dass von ihnen keine reflektierende Wirkung auf das Umfeld ausgeht und dadurch schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. gemindert werden.

Ausführungen zur Lärmsituation siehe unter Pkt. 6.3 ‚Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose‘.

5.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen soll eine funktionale und optische Einbindung des neu geordneten Marktes in unmittelbarer Nachbarschaft zur durchgrünter Wohnbebauung erreicht werden.

5.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen sind notwendig, um den Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die GBV Taucha mbH ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 81 der Stadt Taucha, Gemarkung Seegeritz mit 2.068 m² und Nr. 28 der Stadt Taucha, Gemarkung Plösitz mit 6.810 m², in der Summe 8.870 m². Derzeit sind diese verpachtet.

5.13 Örtliche Bauvorschriften

5.13.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.13.1.1 Dächer

Mit der für das Sondergebietes für Einzelhandel (SO EH) festgesetzten Dachform ‚*Flachdach*‘ soll die Neubebauung hier entlang der Portitzer Straße eine moderne und eine der geplanten Nutzung entsprechende Gestaltung erhalten.

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.

5.13.1.2 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 Gebietes zu bewahren, widersprechen würden, verhindert werden.

5.13.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sollen die nicht überbaubaren bzw. die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

5.13.3 Einfriedungen

Einfriedungen an der Portitzer Straße und öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht zulässig sein. Vielmehr sollen die Freiflächen zwischen dem Kundenparkplatz des geplanten Marktes und Portitzer Straße sowie der neu geplanten Straße unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten offen und einladend gärtnerisch gestaltet werden und nicht durch Zäune oder Mauern vom öffentlichen Raum abgeschottet werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Anpflanzungen in den Ein- und Ausfahrtbereichen auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an diesen Stellen gewährleistet werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Fazit der Potenzialabschätzung Artenschutz vom 04.06.2018

„Es konnten bei den Begehungen im April und Mai 2018 keine der besonders und streng geschützten Pflanzen- und Tierarten auf der Zukauffläche am Kaufland-Markt Taucha nachgewiesen werden.

Durch die Umnutzung der Fläche ergeben sich für einige Tierarten Beeinträchtigungen durch den absehbaren Verlust von Lebensstätten. Dabei handelt es sich bei den europäischen Vogelarten durchweg um Arten, welche in der Umgebung Leipzigs und in der Stadt Taucha weitverbreitet und häufig anzutreffen sind. Bei allen Arten handelt es sich gemäß der Definition des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie um sogenannte ‚Allerweltsarten‘, für die keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung bestehen.

Bei den Begehungen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Fledermaus- und Reptilienarten erbracht werden.

Nach derzeitigem Stand ist die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass sich keine artenschutzrechtlichen Belange ergeben, welche dem Bauvorhaben grundsätzlich entgegenstehen.“

6.2 Fazit des Gutachtens zum Abbruch der Lagerhalle und Außenanlagen (ehem. MASSA-Markt) Portitzer Straße, Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 BNatSchG) vom 31.08.2019

„Es konnte bei den Begehungen des Gebäudes eingeschätzt werden, dass artenschutzrechtliche Belange für zwei gebäudebewohnende Singvogelarten zu erwarten sind, welche im und am abzubrechenden Gebäude nisten. Es handelt sich um ein Brutpaar Hausrotschwanz und zwei Brutpaare Haussperling. Die Betroffenheit von anderen geschützten Pflanzen- und Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Bei allen genannten Arten der Vögel handelt es sich gemäß der Definition des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie um sogenannte häufige ‚Allerweltsarten‘, für die keine herausgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung besteht (LFULG 2017b). Der Verlust der Lebensstätten kann durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (Nistkästen am Gebäude).

Es ist aufgrund des Lebensraumverlustes für die genannten Vogelarten die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass sich sonst keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange ergeben, welche dem Bauvorhaben entgegenstehen.“

Somit wurden die Artenschutzbelange über zwei Jahre hinweg mehrfach und gründlich geprüft.

Die durchgeführten Prüfungen und Potenzialabschätzungen kommen nicht zum Ergebnis einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen und der Populationen geschützter Pflanzen- und Tierarten im Vorhabengebiet.

Seit dem Abbruch des ehemaligen MASSA-Marktes auf der Erweiterungsfläche im Herbst-Winter 2019 hat sich die Situation auf der Erweiterungsfläche nicht so verändert,

dass eine zwischenzeitliche Ansiedlung von geschützten Pflanzen- und Tierarten möglich gewesen wäre. Die Fläche wurde seither ständig mit Baufahrzeugen befahren und wird als Lager- und Abstellfläche von Baumaterialien, Baumaschinen und -fahrzeugen genutzt.

Der Gutachter mit Wohn- und Arbeitsort in Taucha verfolgt die Flächenentwicklung nahezu wöchentlich nebenher beim Wocheneinkauf. Daher sind die in den Jahren 2018 und 2019 gemachten Aussagen zum Artenschutz nach wie vor aussagekräftig und belastbar.

6.3 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose vom 30.10.2019

„Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 5c der Stadt Taucha „Erweiterung Kaufmarkt Portitzer Straße“ (1. Änderung) wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig durch die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG Neckarsulm beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des Marktes vorzunehmen. Bestimmte Variantenuntersuchungen bei der geplanten Erweiterung des Marktes sind dabei Auftragsinhalt. Die im Geltungsbereich des B-Planes befindliche Anlage ist nach TA Lärm zu beurteilen.

Für die schallimmissionstechnische Beurteilung der Anlage wurden die folgend aufgeführten Szenarien betrachtet, wobei in den fortschreitenden Varianten bestimmte beschriebene Lärm-minderungsmaßnahmen enthalten sind:

Variante Soll V1 (Ausgangsvariante - Planzustand): Betrachtung des geplanten Betriebs der Anlage gemäß /6/, /7/ in den geplanten Grenzen der Anlage gemäß /1/ unter Berücksichtigung der westlich, südlich und östlich gelegenen schutzwürdigen Bebauungen und der geplanten Wohnbebauungen/KiTa-Standort im Norden und Nordwesten (Baufelder gemäß /3/ unter Berücksichtigung von Erschließungsstraßen) beim beschriebenen Anlagenbetrieb (incl. Einhaltung bestimmter beschriebener Lärm-Emissionskontingente, insbesondere der haustechnischen Anlagen);

Variante Soll V2: mit Veränderungen gegenüber Variante Soll V1, d.h. Verzicht auf nächtlichen LKW-Lieferverkehr und den damit verbundenen Entladebetrieb und Verlagerung der nordwestlichen Einkaufswagen-Stapelbox bei gleichzeitiger Änderung deren Öffnungsrichtung;

Variante Soll V3: mit Veränderungen gegenüber Variante Soll V2, d.h. Verkürzung der PKW- und LKW-Zufahrten (wegen Unterstellung der öffentlichen Widmung der Zufahrtstraße im Zuge der Planungen zum B-Plan 58b);

Variante Soll V4: mit Veränderungen gegenüber Variante Soll V3, d.h. Verlegung des nördlichen LKW-Fahrtweges in Richtung Marktgebäude um 8 m;

Variante Anlagenbezogener Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen – Beurteilung gemäß 16. BImSchV: Betrachtung des relevanten anlagenbezogenen Fahrverkehrs des Marktes auf der öffentlichen Zufahrtstraße von der Portitzer Straße bis Anfang der PKW- Stellplatzbereiche gegenüber der westlich des Marktes gelegenen schutzwürdigen Bebauung (bei Unterstellung der öffentlichen Widmung der Zufahrtstraße im Zuge der Planungen zum B-Plan 58b).

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 beschriebenen Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission für die o.g. Szenarien durchgeführt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten jeweils mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (**Variante Soll V1 - Ausgangsvariante**) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungs-

zeitraum werktags, tagsüber an allen Immissionspunkten nahezu an sämtlichen Immissionsorten überschritten werden (geringe bis mäßige Überschreitungen bis 6 dB). Des Weiteren ist zu verzeichnen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum nachts (ungünstigste volle Nachtstunde) nahezu an sämtlichen Immissionsorten teilweise gravierend überschritten werden (Überschreitungen bis 17 dB). Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) werden indes in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten im Wesentlichen eingehalten (bis auf als marginal zu bezeichnende Überschreitungen von 0,3 dB am IP4).

Die Ergebnisse der Berechnungen für die **Variante Soll V2** zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum nachts nunmehr an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden können. Die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber werden nur noch geringfügig bis mäßig überschritten (1-4 dB), dies allerdings nahezu an sämtlichen Immissionsorten.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die **Variante Soll V3** zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber nur noch geringfügig (bis 2 dB) überschritten werden, dies insbesondere an den Immissionsorten der Baugrenzen des B-Plans Nr. 58b. In diesem Zusammenhang wird für den IP7 (Baugrenze Bereich KiTa) empfohlen, im anstehenden Planverfahren zum B-Plan 58b die Baugrenze um ca. 10 m in Richtung Osten zu versetzen, was nach Rücksprache mit dem Planungsbüro (Büro für Städtebau Reinmold-Nöther, Machern) möglich erscheint.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die **Variante Soll V4** zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber nur noch an den Baufeldern WA3 und WA5 des B-Plans 58b geringfügig (bis 1 dB) überschritten werden (dies bereits unter Berücksichtigung der Verlegung der Baugrenze im Baufeld KiTa – siehe oben). In diesem Zusammenhang wird für den Immissionsbereich IP4-IP6 (Baugrenzen WA3 und WA5) empfohlen, im anstehenden Planverfahren zum B-Plan 58b die Baugrenzen um jeweils ca. 5 m zu versetzen. Diese Maßnahme würde zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen (etwa bauliche Abschirmungen des LKW-Fahrtweges bzw. der Entladebereiche des Marktes) überflüssig erscheinen lassen, da damit an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die **Berechnungen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen** zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.“

Vorzugsvariante und somit Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Variante Soll V2 mit Privatstraße und keiner nächtlichen Anlieferung.

6.4 Zusammenfassung der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse sowie raumordnerische Prüfung zum Erweiterungsvorhaben eines Kaufland-Verbrauchermarktes vom Oktober 2020

„In der Stadt Taucha wird derzeit die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße diskutiert. Es ist eine Ausweitung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.525 qm auf ca. 3.500 qm geplant. In diesem Zusammenhang war die städtebauliche Verträglichkeit sowie die maßgeblichen raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Leipzig-West-sachsen 2008/2020 zu prüfen. Zudem war der Nachweis einer städtebaulichen Atypik zu führen. Die Prüfung hat folgende wesentliche Ergebnisse erbracht:

- Das avisierte Planareal an der Portitzer Straße stellt sich grundsätzlich als geeignet für das Planvorhaben dar.

- Die Erreichbarkeit ist sowohl für mobile als auch nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut gegeben. Die Realisierung einer gesicherten Fahrbahnüberquerung für Fußgänger und Radfahrer würde die Situation noch verbessern.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens leben ca. 29.947 Menschen, die Kaufkraft in diesem Areal im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 66,7 Mio. €. Die Kaufkraft in der Stadt Taucha (Zone I) beläuft sich in dieser Warengruppe auf ca. 35,6 Mio. €. Die Kaufkraft in Zone II beläuft sich in diesem Zusammenhang auf ca. 31,1 Mio. €.
- Der Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet erzielt aktuell einen Umsatz von insgesamt ca. 24,9 Mio. €. Somit erreichen die Bestandsbetriebe in Taucha eine Zentralität von lediglich ca. 70 %. Im Gefolge der Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger Straße, der nach Angaben der Stadt vermutlich Zulässigkeit erreichen wird, steigt der Lebensmittelumsatz auf ca. 29,0 Mio. €.
Selbst, wenn die Bestandsbetriebe ihren gesamten Umsatz aus dem Stadtgebiet Tauchas generieren würden, was als unrealistisch anzusehen ist, würden immer noch ca. 6,6 Mio. € (ca. 19 % der Kaufkraft) im Segment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha abfließen.
Für ein Grundzentrum, welches die Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich decken soll, ist dies als hoher Wert anzusehen. Vor diesem Hintergrund kann das Planvorhaben einen Beitrag zur Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Taucha leisten, da die Kaufkraftbindungsquote im Gefolge der Ansiedlung steigen wird. Das Kaufkraftpotenzial ist ausreichend, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes zu gewährleisten.

- Die Wettbewerbsbetriebe des Planvorhabens sind aktuell vor allem im südwestlichen Stadtgebiet Tauchas ansässig. Der einzige Wettbewerber im Bereich Lebensmittelvollsortiment befindet sich noch in der Genehmigungsphase und ist an der Eilenburger Straße in Taucha projektiert. Das Planvorhaben wird demnach ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet ausbilden. In nordöstlicher Richtung wird das Einzugsgebiet auch über die Gemarkungsgrenzen der Stadt Taucha hinausragen. Hier ist die Kundenansprache jedoch bereits schwächer ausgeprägt. Insbesondere für das westliche und nordöstliche Stadtgebiet Tauchas bildet der Markt einen sehr wichtigen Versorgungsanker, da hier ansonsten nur ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter lokalisiert ist. Für die umliegenden Wohnquartiere erfüllt der Markt Nahversorgungsaufgaben. Die Wettbewerbssituation ist insgesamt als moderat zu charakterisieren.

Die Analyse der Umsatzherkunft hat gezeigt, dass der Großteil des Vorhabenumsatzes (56 %) durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Tauchas generiert wird. Ca. 29 % werden in Form von Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben erwirtschaftet. Etwa 15 % des prognostizierten Umsatzes fließen durch Streuumsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes zu.

- Das Vorhaben wurde hinsichtlich dem potenziellen Vorliegen einer städtebaulichen Atypik geprüft. Dazu waren folgende Punkte zu untersuchen:
 - Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche.
 - Das Planvorhaben ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.
 - Das Planvorhaben ist städtebaulich integriert.
 - Das Planvorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung.

Nach gutachterlicher Einschätzung können alle Punkte als erfüllt angesehen werden. Der Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei ähnlichen Marktkonzepten der Firma Kaufland bei ca. 10 %. Aufgrund dessen, dass der Bestandsbetrieb seine Marktwirkung bereits entfaltet hat und verkehrlich gut angeschlossen ist, sind keine übermäßigen Verschiebungen der Verkehrsströme und damit verbundene Probleme bezüglich des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Der Kaufland-Markt bildet aufgrund seiner Vertriebskonzeption zwar ein Einzugsgebiet aus, welches die gesamte Stadt Taucha umfasst und in Teilen auch darüber hinaus reicht. Ausgehend

von der lückenhaften Versorgungslage insbesondere im westlichen und nordwestlichen Stadtgebiet und dem insgesamt hohen Kaufkraftabfluss wird der Markt dennoch einen Großteil seines Umsatzes aus dem näheren Umfeld generieren. Er kann deshalb als Nahversorgungsbetrieb klassifiziert werden. Als solcher wurde der Kaufland an der Portitzer Straße zudem bereits im Nahversorgungskonzept charakterisiert.

▪ In Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte nachgewiesen werden, dass städtebaulich negativen Auswirkungen im Gefolge der projektierten Verkaufsflächenerweiterung an der Portitzer Straße aus Gutachtersicht nicht zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht geschädigt, da in diesen in der Stadt Taucha keine relevanten Wettbewerber existieren bzw. die Wettbewerbsbeziehungen nur als gering einzustufen sind. Der Großteil der Verdrängungsumsätze betrifft Betriebe, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche etabliert sind. Diese genießen dementsprechend keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch. Eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes in den sonstigen Lagen ist dennoch nicht erkennbar. Eine Schädigung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Taucha oder den sonstigen Gemeinden des Einzugsgebietes ist eindeutig nicht zu erwarten.

▪ In der vorliegenden Untersuchung wurde das Planvorhaben hinsichtlich der Einhaltung des raumordnerischen Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Agglomerationsverbotes geprüft. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung mit allen maßgeblichen Vorgaben der Landesraumordnung voll in Einklang steht. Lediglich das Integrationsgebot kann nicht vollständig eingehalten werden, da das Planvorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich lokalisiert ist. In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Taucha sind aktuell allerdings keine geeigneten Flächen vorhanden, die den Bau eines Marktes in der projektierten Größe zulassen würden. Auch für deutlich kleinere Konzeptionen fehlt nach derzeitigem Sachstand die räumliche Kapazität. Somit ist in diesem Falle die Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen und der Flächenmangel in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen durch die Stadt zu bestätigen.

Das Planvorhaben stellt aus Gutachtersicht einen Fall städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsprognose konnte nachgewiesen werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Gefolge des Ansiedlungsvorhabens nicht zu erwarten sind. Auch im sonstigen Untersuchungsgebiet ist eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes nicht zu erwarten. Das Planvorhaben steht zudem nach gutachterlicher Einschätzung in der projektierten Dimensionierung mit den relevanten Vorgaben der Landesraumordnung größtenteils im Einklang. Aufgrund bestehenden Flächenmangels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Taucha ist in diesem Zusammenhang jedoch die Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen. Darüber hinaus kann der Lebensmittelsupermarkt die Versorgungssituation in der Stadt Taucha maßgeblich verbessern und bestehende Kaufkraftabflüsse verringern. Für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt der Kaufland-Markt eine wichtige Nahversorgungssituation.“

7. Kosten

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

Machern, den 23.11.2020 und 28.12.2020

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