

Stadt

Kitzsch



vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Logistikzentrum im IGZ

Goldener Born"

gemäß § 12 BauGB

Begründung

zum

Vorentwurf

Februar 2025

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH

Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig

Tel.: 034292 – 710-0, Web: www.pbhanke.de

Geschäftsführer: Jörg Hanke

Bearbeiter: Falk Wagner

planungsbüro
HANKE.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans	3
1.1	Anlass des Bebauungsplans	3
1.2	Inhalte des Bebauungsplans	3
2	Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren	4
2.1	Gesetzliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.3	Planverfahren	6
2.4	Zeichnerische Unterlagen	7
3	Plangebiet.....	7
3.1	Angrenzende Nutzungen:.....	8
3.2	Planungskonzept.....	8
3.3	Erschließung	10
3.4	Immissionsschutz	10
4	Planinhalt / Begründung	12
4.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	12
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Verkehrsflächen	15
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.6	Artenschutz	16
5	Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung.....	16
6	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen.....	16
7	Verfahrensvermerke.....	16
8	Pflanzliste	17

Weitere Bestandteile:

- **vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan)**, Planungsbüro Hanke GmbH - 02/2025
- **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) - Lageplan**, Krüger Consult GmbH - 12/2024

1 Anlass und Beschreibung der Inhalte des B-Plans

1.1 Anlass des Bebauungsplans

Die Fa. „pfenning Immobilienverwaltung GmbH“ will auf dem erworbenen Grundstück im Industrie- und Gewerbezentrum (IGZ) „Goldener Born“ Thierbach auf einer Fläche von 13 ha ein Multi-User-Logistikzentrum errichten. Das aus mehreren zusammenhängenden Hallenmodulen (sog. „multicubes“) bestehende Logistikzentrum ist so unterteilt, dass an dem Standort verschiedene Produkt- und Handelswelten gebündelt werden können.

Um das geplante Vorhaben rechtssicher umsetzen zu können, hat die Stadt Kitzscher am 28.05.2024 unter der Beschluss-Nr.: 026/24 SR die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistikzentrum im IGZ Goldener Born“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan soll neben der Art insbesondere das Maß der baulichen Nutzung so reglementiert werden, dass das geplante Vorhaben auf dem Grundstück errichtet werden kann.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan für jedermann versteht, ist ein vorhabenbezogene Bebauungsplan durch seine spezielle Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet, mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Projekt des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszurichten.

Der Vorhabenträger ist die *pfenning Immobilienverwaltung GmbH* mit Sitz in Heddesheim.

Für das hier vorliegende Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB besteht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus den folgenden drei Elementen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan des privaten Investors
- der gemeindlichen Satzung des Hoheitsträgers, d. h. dem formell zu beschließenden Bebauungsplans der Gemeinde
- dem Durchführungsvertrag als Kooperationsvereinbarung zwischen dem privaten Investor und der planenden Gemeinde zur vertraglichen Fixierung von beiderseitigen Aufgaben, die zur Realisierung des eigentlichen Vorhabens und seiner Erschließung erforderlich sind, einschließlich Regelung zur zeitlichen Umsetzung.

2 Gesetzl. Grundlagen, übergeordnete Planung, Verfahren

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplans gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils angegebenen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

2.2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind gemäß § 3 ROG die Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Zur Raumordnung zählen die Landesplanung (Landesentwicklungsplan 2013) und die Regionalplanung (Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2020). Weitere übergeordnete Planungen sind der Braunkohlenplan und der Flächennutzungsplan (FNP).

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan ist seit dem 31.08.2013 rechtskräftig.

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) legt Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung des Landes Sachsen fest. Die Stadt Kitzscher ist im LEP 2013 in der Festlegungskarte 3 als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - speziell Bergbaufolgelandschaft“ festgelegt.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für das Plangebiet maßgeblich:

Räume mit besonderem Handlungsbedarf

Z 2.1.3.1 *Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. [...]*

Bergbaufolgelandschaften

Z 2.1.3.2 *In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, [...] sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive,*

weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.

Z 2.2.1.7 *Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen 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 und en Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

Wirtschaftsentwicklung - Gewerbliche Wirtschaft

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. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.*

Freiraumentwicklung – Bodenschutz, Altlasten

G 4.1.3.2 *Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.*

2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2020

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen liegt seit dem 11.12.2020 als Satzung vor und wurde am 2. August 2021 genehmigt und ist mit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 verbindlich.

Mit dem Regionalplan werden die strategischen Entwicklungslinien aus dem LEP konkretisiert.

Für das Plangebiet trifft der Regionalplan die folgenden Aussagen:

- Die Stadt Kitzscher ist als *verdichteter Bereich im ländlichen Raum* dargestellt.
- Kitzscher ist Teil des regionalplanerischen Aktionsraumes *Kommunales Forum Südraum Leipzig*.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich der Regionale Grünzug Nr. 86 (Halde Trages), ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet „Arten- und Biotopschutz“, sowie ein Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes
- Die Halde Trages ist zudem als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften festgelegt
- Die umliegenden Flächen sind im Regionalplan als „Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“ dargestellt

- Ein kleiner Teil des Plangebietes ist als Potenzialfläche für die Windenergienutzung (Nr. 226) festgelegt.

2.2.3 Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an, ist aber nicht Bestandteil des „Sanierungsrahmenplans Tagebau Espenhain“.

2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzscher hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand 06/2005.

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

2.2.5 Bebauungsplanung

Unmittelbar westlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „IGZ Goldener Born 2. BA“ von 04 / 2005 und östlich der B-Plan „GI KW Thierbach“ in seiner 3. Änderung mit Stand 05 / 2009 an.

Im B-Plan „IGZ Goldener Born 2. BA“ sind die unmittelbar angrenzenden Baugebiete als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im B-Plan „GI KW Thierbach, 3. Änderung“ sind die unmittelbar angrenzenden Baugebiete als Industriegebiet festgesetzt.

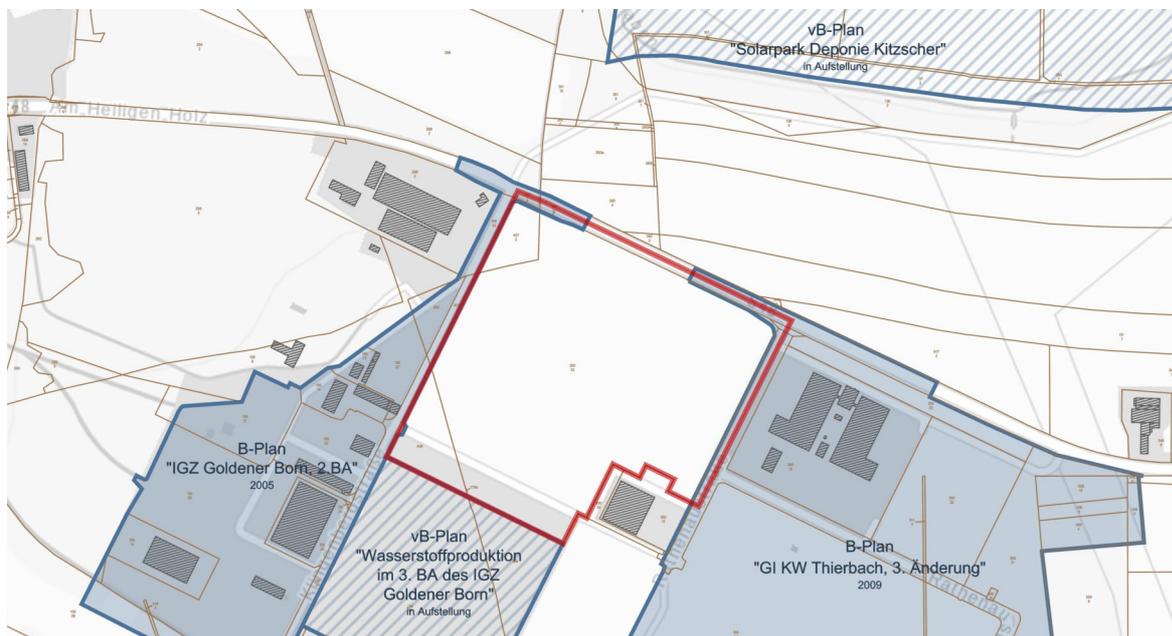


Abb. 1: angrenzende Bebauungspläne

2.3 Planverfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das konkrete Projekt des Vorhabenträgers „pfenning Immobilienverwaltung GmbH“. Die Bauleitplanung wird daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener

Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum im IGZ Goldener Born“ wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Dem späteren Entwurf wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigelegt, um die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter einschätzen und ausgleichen zu können. Für den Ausgleich ist zu erwarten, dass zusätzlich externe Flächen beansprucht werden müssen.

2.4 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkungen Thierbach und Gestewitz mit Stand vom 21.01.2025.

Aufgrund der Größe des Projektes und der geringen Regelungsdichte ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Kitzscher, Gemarkung Thierbach, und liegt innerhalb des Industrie und Gewerbezentrum (IGZ) „Goldener Born“. Das IGZ befindet sich auf den Flächen des ehemaligen und inzwischen rückgebauten Kraftwerkstandorts Thierbach.

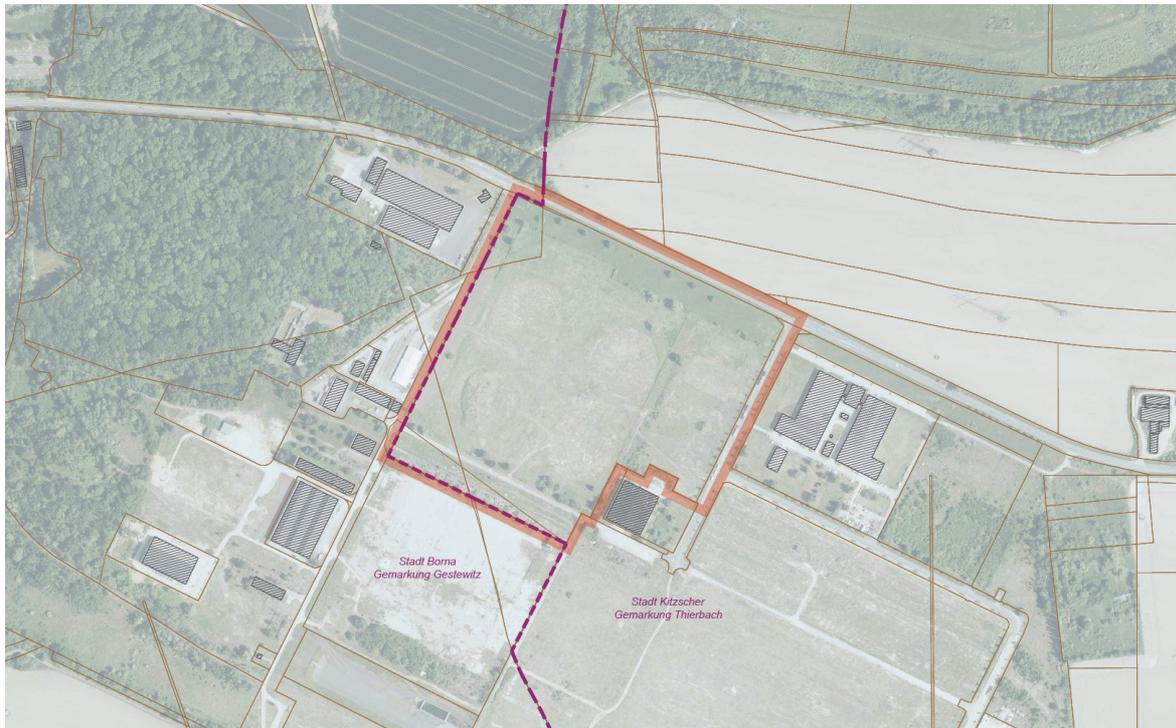


Abb. 2: Geltungsbereich (Luftbild Quelle: RAPIS 2025)

Das IGZ „Goldener Born“ ist über die Staatstraße S 48 an die BAB 72 (Leipzig Chemnitz) angeschlossen (Anschlussstelle 27 Espenhain – 1,5km)

Das eigentliche Vorhabengrundstück hat eine Fläche von ca. 375m x 375 m und besteht im Wesentlichen aus den Standorten der vier Kühltürme des einstigen Kraftwerks.

Betroffen sind die Flurstücke: 350/1, 350/32, 407/1,407/2, 408, 179a (vollständig) und
179/2, 350/24 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Größe von 136.689m², die Vorhabenfläche hat eine Größe von 129.434m².

Durch den erfolgten Gebietstausch zwischen Borna und Kitzscher (Flurstücke 302,303,304 und 408, 407/1, 407/2) befindet sich das Vorhabengebiet nun vollständig im Stadtgebiet Kitzscher.

3.1 Angrenzende Nutzungen:

Die folgenden Nutzungen befinden sich angrenzend an den Vorhabenstandort:

Westen

innerhalb B-Plan „IGZ Goldener Born 2. BA“ – Gewerbegebiet

- Feuerwehrtechnisches Zentrum Borna, Rettungswache FTZ Borna

nicht innerhalb des B-Plans

- Fa. Eco Ice Kälte GmbH - Entwicklung und Fertigung von Absorptionskältemaschinen
- Schützenverein Wyratal e.V. (Abstand 200m)

Süden

- Unternehmensgruppe Hänchen: HDL Catering, HFB Küchengeräte GmbH
- vB-Plan „Wasserstoffproduktion im 3. Bauabschnitt des IGZ Goldener Born“, in Aufstellung

Osten

innerhalb des B-Plans „GI KW Thierbach, 3. Änderung“ – Industriegebiet

- Fa. Lätzsch GmbH – Kunststoffverarbeitung für Nutz- oder Schienenfahrzeuge sowie Büromöbelzubehör
- Biogasanlage Thierbach (Abstand 500m)
- Betonwerk Bad Lausick – Thierbach (Abstand 500m)

Norden

- Staatsstraße S48 „Am Heiligen Holz“
- Landwirtschaftsfläche (Abstand 30m)
- Halde Trages (Abstand 250m)

generell

Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung (Wohnbebauung Kastanienallee 5, Thierbach) hat einen Abstand von 750m zum Plangebiet.

3.2 Planungskonzept

Verhältnis Bestandssituation

Aufgrund der Lage innerhalb des IGZ soll der vorhabenbezogene B-Plan einen möglichst offenen planungsrechtlichen Rahmen vorgeben und prinzipiell eine zukünftige flexible Nutzung ermöglichen. Die konkreten Details werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschrieben.

3.2.1 Vorhabenbeschreibung



Abb. 3: VEP - Lageplan (s. Anlage)

Auf dem Grundstück von ca. 129.500 m² soll eine Logistik-Lagerhalle von ca. 71.000 m² mit Büro und Sozialflächen entstehen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine einzige Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze über die Rathenaustraße. Hier befinden sich eine zentrale Parkplatzanlage für ca. 200 PKW- und 25 LKW-Stellplätze;

Über den Zufahrtsbereich mit Pfortnergebäude (Doppeldrehkreuzanlage, Schranken- und Toranlage) gelangt man auf das eigentliche Gelände mit den Ladezonen an der Nord- und Südseite der Halle. Hier befindet sich auch ein Technikgebäude für die Hausanschlüsse der gesamten Anlage.

Die Ladezonen sind über die Umfahrung entlang der Westseite miteinander verbunden. Die LKW-Aufstellfläche vor den Ladetoren, die LKW-Wenderadien und Zufahrtskurven größer 80° werden in Straßen-Beton hergestellt, die übrigen Verkehrsflächen sollen in Asphalt errichtet werden.

Für jeden Hallenabschnitt ist ein separater Hallenzugang vorgesehen, der Hauptzugang erfolgt zwischen den Hallenabschnitten B und C, auf der Südseite zwischen F und G. An den Nord- und Südseiten befinden sich auch die Büroflächen und Sozialräume, die jedem Hallenabschnitt zugeordnet sind. Der Hallenbau ist in 7 Brandabschnitte aufgeteilt und hat eine lichte Höhe von ca. 14,20 m (Attikahöhe ca. 16,90m) . Die Ladezonen auf der Nord- und Südseite der Halle liegen ca. 1,30 m tiefer als der Hallenboden.

Zwischen der Halle und dem geplanten Regenrückhaltebecken wird die Sprinklerzentrale mit dem Sprinklertank mit ca. 1.100 m³ Nutzvolumen realisiert. Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden und durch verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit verschiedenen Arten der Ufergestaltung ökologisch aufgewertet werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind zur Eingrünung des Plangebietes zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen, der maßgebliche Baumbestand entlang der Nordgrenze wird erhalten.

Für das geplante Vorhaben werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Gebäude – Hallen | ca. 71.000 m ² |
| • Gebäude Pfortner TRH HAR | ca. 700 m ² |
| • Verkehrsflächen Zufahrt und Umfahrung | ca. 28.500 m ² |
| • Stellplätze LKW, Stellplätze PKW | ca. 4.500 m ² |
| • Gehwege Pflaster | ca. 3.000 m ² |
| • Grünflächen mit Versickerungsteich | ca. 22.000 m ² |

Durchführungsvertrag

Die genaue Baukörperplanung mit Schnitten und Ansichten wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine Änderung des Durchführungsvertrages ist im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger möglich, die konkreten Details unterliegen somit weiterhin der Kontrolle durch die Stadt Kitzscher.

3.3 Erschließung

3.3.1.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist bisher ausschließlich über die bereits ausgebaute Rathenaustraße vorgesehen, die unmittelbar an die Staatsstraße S48 *Am Heiligen Holz* angebunden ist. Die innere Erschließung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen (s. VEP - Lageplan und Abb. 3).

3.3.1.2 Niederschlagsentwässerung

Für die Niederschlagsentwässerung ist auf dem Grundstück ein naturnah gestalteter Teich zur Regenrückhaltung vorgesehen, über den das anfallende Wasser zum großen Teil versickert werden soll.

Im Süden des Plangebietes ist auf dem Flurstück 150/16 ein Regenrückhaltebecken für das IGZ „Goldener Born“ vorhanden, in das ein Notüberlauf möglich ist.

Weitere Details zur Erschließung des Vorhabens werden im Rahmen des Entwurfs konkretisiert.

3.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Nutzungen nach § 3 Abs 5e und § 50 BImSchG geplant.

Einwirkungen auf den Vorhabenstandort

Das Vorhaben liegt innerhalb des IGZ Goldener Born und ist daher entsprechend vorbelastet. Aus der Umgebung sind

Norden	Staatsstraße S 48
Osten	festgesetztes Industriegebiet
Süden	noch nicht rechtskräftiger vB-Plan (Störfallbetrieb)
Westen	festgesetztes Gewerbegebiet

Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z.B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Dies ist hier nicht der Fall, mit den vorgesehenen Festsetzungen werden keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant.

Für Arbeitsplätze in den Innenräumen sind gemäß TA Lärm die entstehen

Störfallbetrieb

Das im Süden geplante HH2E-Werk ist aufgrund der Verarbeitung von Wasserstoff als Störfallbetrieb einzustufen.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit der Festsetzung eines Industriegebietes sind die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden der TA Lärm für Industriegebiete einzuhalten - hier 70 dB(A).

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen Industriegebiet / Gewerbegebiet sind die zulässigen Immissionen prinzipiell unproblematisch.

Um mit der Planung auf die vorhandenen angrenzenden Nutzungen Rücksicht zu nehmen, sollen innerhalb des Geltungsbereiches die zulässigen Immissionen im unmittelbaren Umfeld (hier 50 m) von angrenzenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen begrenzt werden.

Süden: Standort Unternehmensgruppe Hänchen – HDL Catering und HFB Küchengeräte GmbH

Westen: FTZ Feuerwehrtechnisches Zentrum Borna (Kreisjugendfeuerwehr und Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes)

Die entsprechenden Bereiche im Umfeld von 50m zu den angrenzenden Gebäuden werden als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, damit gelten hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (Tagzeitraum).

Zulieferverkehr

Mit der Errichtung des Logistikzentrums ist eine Zunahme des Verkehrs durch die entstehenden An- und Abfahrten verbunden. Da es sich um ein überörtliches Logistikzentrum handelt, dass nicht der Nahversorgung dient, ist die Zunahme des Anlieferverkehrs auf die überörtlichen

Verbindungsstraßen beschränkt.

Durch die kurze Anbindung an die BAB 72 (Anschlussstelle 27 Espenhain 1,5 km) ist von einer überwiegenden Benutzung der S48 und der BAB 72 auszugehen. Entlang der Staatsstraße S 48 sind zwischen dem Plangebiet und der Anschlussstelle Espenhain keine Wohnnutzungen oder andere schutzwürdige Nutzungen vorhanden.

Beurteilung

Durch die Gliederung des Plangebietes in Industriegebiet und eingeschränktes Industriegebiet sowie durch den unmittelbaren Anschluss an die BAB 72 über die S48 kann eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben steht daher nach ersten Einschätzungen nicht im Konflikt zu vorhandenen Nutzungen.

4 Planinhalt / Begründung

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im Süden und Westen entlang der Flurstücksgrenzen und damit gleichzeitig entlang der Gemarkungs- und Stadtgrenze Thierbach (Kitzscher) - Gestewitz (Borna).

Im Norden und im Osten erfolgt die Abgrenzung des Plangebietes in der Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen (s. Abb. 4), als Nachweis der gesicherten Erschließung und als Präzisierung der angrenzenden benötigten Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig auf dem Stadtgebiet Kitzscher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird allgemein im Sinne eines Baugebietes nach den § 9 der BauNVO, als **Industriegebiet** und als **eingeschränktes Industriegebiet** festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch und wird durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Industriegebiete dienen gemäß §9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt, da innerhalb des Geltungsbereiches ohnehin nur die im Vorhabenplan / Durchführungsvertrag beschriebenen Nutzungen zulässig sind (s. TF 1.2).

Um Beeinträchtigungen vorhandener angrenzender Nutzungen zu minimieren (s. 3.3 Immissionsschutz) wird für die beiden als *eingeschränktes Industriegebiet* festgesetzten Teilbereiche folgende Festsetzung getroffen.

TF 1.1 In den eingeschränkten Industriegebieten G_{I_E} sind nur Nutzungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete im Tagzeitraum einhalten.

Da im Umfeld keine Wohnnutzungen oder ähnliche schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, wird für das eingeschränkte Industriegebiet nur die Einhaltung der Gewerbegebiets-Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum festgesetzt. Damit sind sowohl im Tag- als auch im

Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel der Immissionsorte außerhalb von Gebäuden 65 dB (A) maßgeblich.

4.2.1 Einschränkung der zulässigen Nutzungen

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung die zulässige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

TF 1.2: Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.

Dennoch sind prinzipiell die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zu berücksichtigen.

Da durch das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung aller Haupt- und Nebenanlagen die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO geringfügig überschritten werden (GRZ II = 0,83), wird zur Klarstellung diese Überschreitung zur Rechtssicherheit des Vorhabens im vB-Plan verankert.

TF 2.1: Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

4.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhe der geplanten Gebäude wird präzise über den Vorhabenplan / Durchführungsvertrag gesteuert und liegt gemäß derzeitigen Planstand bei einer Oberkante der geplanten Gebäude von 182,60mNHN.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird eine maximal mögliche Gebäudehöhe **OK max = 20m** über dem Höhenbezug festgesetzt, so dass die geplanten Gebäude mit einer ausreichenden Flexibilität entwickelt werden können.

Die getroffene Höhenfestsetzung im vB-Plan entspricht den Festsetzungen angrenzender B-Pläne und ermöglicht eine ggfs. erforderliche Höhenanpassung der Gebäude in Abstimmung mit der Gemeinde im Durchführungsvertrag, ohne den Bebauungsplan nochmal mit allen erforderlichen Verfahrensschritten ändern zu müssen.

Höhenbezug

TF 2.2: Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (OK max 20,0 m) ist die Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Höhenbezug wird auf 165,0 mNHN festgesetzt, dies entspricht der mittleren natürlichen Geländeoberfläche.

Zudem werden Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Traufhöhe für Staffelgeschosse vorgesehen:

TF 2.3: Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Belichtungs- und Lüftungsanlagen, Aufzugshäuser, Telekommunikationsanlagen oder Solar- bzw. Windanlagen.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

TF 3.1: In der abweichenden Bauweise sind Gebäude oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 300m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden nicht festgesetzt, da u. U. auch Lagerflächen oder notwendige Zufahrten als Teil der Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen liegen müssen. Mit dem vorliegenden Vorhabenplan sind Größe und Lage des geplanten Baukörpers hinreichend konkret bestimmt (s.a. TF 3.3).

Vom Bauordnungsrecht abweichende Regelungen zu Abstandsflächen

Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken werden zusätzlich über die Textliche Festsetzung 3.2 ausgeschlossen:

TF 3.2: Abweichend von § 6 Abs. 5 S. 1 und 2 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche für Gebäude / Gebäudeteile mit einer Länge > 25m 0,4H und für Gebäude / Gebäudeteile mit einer Länge > 50m 0,6H.

Bauliche Anlagen an Staatsstraßen

TF 3.3 In einer Entfernung von 20 m zur Staatsstraße S 48 ist die Errichtung von Hochbauten gemäß § 24 SächsStrG nicht zulässig.

Begründung

Gemäß § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ Absatz 1 des Sächsischen Straßengesetzes dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m nicht errichtet werden. Daher wird die Unzulässigkeit von Hochbauten innerhalb des 20-m-Abstands zum Bestandteil der Festsetzungen des B-Plans. Maßgeblich für den 20-m-Abstand ist der befestigte Fahrbahnrand. Der Abstand wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Neben Hochbauten jeder Art sind von dem Verbot auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs erfasst. Im Einzelfall kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde unter den Voraussetzungen des §24 Abs. 9 SächsStrG Ausnahmen zulassen.

Die notwendigen Genehmigungen durch die Straßenbaubehörde gemäß § 24 Abs. 2 SächsStrG bei Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb des 40-m-Abstands ist aufgrund § 24 Abs. 8 SächsStrG nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Zeichnerische Festsetzung

Die angrenzenden zur Erschließung erforderlichen Straßen werden entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen zeichnerisch als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt überwiegend entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Knoten Am Heiligen Holz (S48) / Klingenbergstraße

Mit dem geplanten Ausbau der Klingenbergstraße plant die Stadt Borna, für eine zusätzliche Linksabbiegespur die Verbreiterung der Verkehrsfläche östlich des Knotens auf den Flächen der Flurstücke 407/1, 407/2, 350/31 und 350/32. Die dafür benötigte Fläche inklusive der erforderlichen Straßenentwässerung wird entsprechend den Planungen der Stadt Borna im vB-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagsentwässerung

TF 4.1: Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht für andere Zwecke benötigt wird, zu versickern oder in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgeschlossen werden. Mit der Anlage des naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens soll ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits auf dem Vorhabengrundstück umgesetzt werden.

Baumpflanzungen

Auf den wenigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden zur unmittelbaren lokalen Minderung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter *Tiere und Pflanzen, Luft und Klima* und *Landschaftsbild* durch die geplanten Baukörper und Flächenversiegelungen flächenabhängige Baumpflanzungen festgesetzt.

TF 4.2: In dem Industriegebiet ist je angefangene 1.500m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die flächenbezogenen Festsetzungen für Baumpflanzungen ergeben ca. 90 Baumpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück.

Baumerhalt

Die bereits vorhandenen Bäume entlang der S48 werden zum Erhalt festgesetzt.

TF 4.3: Die mit dem Planzeichen „Baumerhalt“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit einem Baum aus der Pflanzliste (Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25 cm) zu ersetzen.

Im Entwurf werden weitere Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes folgen.

4.7 Artenschutz

Für das Plangebiet wird ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, der die Betroffenheit geschützter Arten untersuchen soll. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

5 Eingriffs- / Ausgleichs- Bilanzierung

... erfolgt im Entwurf.

6 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

... werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

7 Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung zu finden und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

8 Pflanzliste

Bäume

Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Sandbirke	<i>betula pendula</i>
Hasel	<i>corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>ulmus minor</i>
Holzapfel	<i>malus sylvestis</i>
Kulturapfel	<i>malus domestica</i>
Vogelkirsche	<i>prunus avium</i>
Birne	<i>pyrus com. / pyr.</i>
Traubeneiche	<i>quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>quercus robur</i>
Eberesche	<i>sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>tilia platyphyllos</i>