



# Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 40

## „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ - 1. Änderung

### BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan:



Quelle: <https://geoviewer.sachsen.de> Stand 05.03.2020

Planstand:

**Entwurf**

März 2020

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH  
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig  
Tel.: 034292 – 710-0, Web: [www.pbhanke.de](http://www.pbhanke.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen, Anlass und Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der 1. Planänderung	3
1.2	Beschreibung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3	Übergeordnete Planung	5
1.4	Städtebauliche Begründung der Änderungen	7
1.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch	9
<b>2.0</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen / Planverfahren</b>	<b>10</b>
2.1	Gesetzliche Grundlagen	10
2.2	Planverfahren	11
<b>3.0</b>	<b>Zeichnerische Unterlagen</b>	<b>11</b>
<b>4.0</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>11</b>
4.1	Plangeltungsbereich	11
4.2	vorhandene Nutzungen im Plangebiet	12
<b>5.0</b>	<b>Planinhalt / Begründung</b>	<b>13</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	20
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur	21
<b>6.0</b>	<b>Auswirkung der Planung</b>	<b>21</b>
7.0	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
<b>8.0</b>	<b>Anhang</b>	
8.1	Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“)	24
8.2	Pflanzliste für die Ausgleichsflächen	27
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>28</b>

## **1.0 Vorbemerkung, Anlass und Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes**

Für den Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ wurde ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist am 1.9.2006 in Kraft getreten. In der Planzeichnung sind sehr detaillierte standortkonkrete Festsetzungen zu den einzelnen Baukörpern, Verkehrsflächen, Stellplätze, Grünflächen und Baumstandorten getroffen worden, die kaum Spielraum für Entwicklungen / Anpassungen bieten.

### **1.1 Anlass der 1. Planänderung**

Da die vorhandene Parkplatzsituation im Baufeld 3 nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt, soll der Parkplatz entsprechend umgebaut werden:

- behindertengerechter Ausbau mit 10 Behinderten-Stellplätzen
- Eltern-Kind-Parkplätze (Anzahl 8)
- Parkplatzanzahl gesamt 241
- an die durchschnittlich größer gewordenen Fahrzeuge angepasste Stellplatzgrößen
- Trennung von Anlieferung und Kundenverkehr

Für die Anlieferung soll die durch die Verlegung der B184 im Nordosten des Plangebietes entstandene Flächenreserve genutzt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

Durch die 1. Änderung sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vermarktung und Ausnutzung der vorhandenen Flächen - unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in Delitzsch - verbessert werden.

Die flächenbezogenen zeichnerischen Festsetzungen – speziell die Unterscheidung zwischen Sondergebiet, Verkehrsfläche, Grünfläche - werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vereinfacht und das Plangebiet generell als Baugebiet festgesetzt, die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

Die Stadt Delitzsch hat am 18.12.2014 den Änderungsbeschluss (Beschlussnummer 165/14) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vermarktung und Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu erreichen. Es sollen städtebaulich sinnvolle Regelungen getroffen werden, welche die weitere effektive Nutzbarkeit des Standortes gewährleistet und Leerstände vermeiden soll. Durch die Aufhebung bzw. Änderung einiger

Festsetzungen soll dem in der Vergangenheit entstandene Leerstand von Gebäuden und Teilflächen entgegengewirkt werden.

## 1.2 Beschreibung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, den Standort als *Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel* mit einem Teilbereich als *eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* weiterzuentwickeln und Leerstände und Attraktivitätsverlust des Standortes zu vermeiden.

Um einen größeren Kreis von Interessenten aus dem Logistik-, Handels- und Dienstleistungssektor zu erreichen, sollen die Festsetzungen geändert und an die aktuelle Bedarfssituation angepasst werden. Das Sondergebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen unterteilt in *Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)* und in *Sondergebiet Warenhaus (SO WHS)* mit unterschiedlichen Festsetzungen. Hierbei ist auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch zu beachten.

Die aktuelle Parkplatz- und Andienungskonzeption wurde überarbeitet und soll neu gestaltet werden.

Folgende Punkte sind demnach zu verbessern:

- Erhöhung der Anzahl der Behinderten-Stellplätze und behinderten gerechter Ausbau der Zuwegung zu den Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen
- Erhöhung der Anzahl der Eltern-Kind Parkplätze
- Anzahl der gesamten Parkplätze soll erhöht werden
- Anpassung der Anlieferungssituation an heutige Anforderungen (Entflechtung Anlieferung und Besucherverkehr)

Speziell für die Verbesserung der Anlieferung ist die Erweiterung des Plangebietes Richtung Norden und Osten notwendig. Durch den Umbau wird insgesamt die Versiegelung im Plangeltungsbereich leicht erhöht.

Ziel der Stadt Delitzsch ist es, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes zu schaffen. Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt.

1. Plangebietserweiterung um bis zu 10 m nach Norden und bis zu 5 m nach Osten
2. Vereinfachung der Zeichnerischen Flächenfestsetzungen durch Festsetzung von drei Baugebieten im Sinne der Planzeichenverordnung (s. Nr. 11, Nr. 13)

3. Änderung der Art der baulichen Nutzung für Baufeld 1 in eingeschränktes Gewerbegebiet und damit einhergehend Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen
4. geringfügige Erweiterung der Baugrenzen:
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Norden für Baufeld 1
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Westen für Baufeld 2
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Westen für Baufeld 3
5. Wegfall der 3 kleinen Baufelder für Imbissstände (ehem. Baufeld 4)
6. Verschiebung und Vergrößerung der Grünfläche (von derzeit 40m<sup>2</sup> auf 146m<sup>2</sup>) im Bereich westlich des Baufeldes 1.
7. Zulassung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (insbesondere Fachmärkte), die bereits durch Einzelbaugenehmigung am Standort zulässig waren beziehungsweise sind
8. Zulassung weiterer nicht-zentrenrelevanter Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und damit einhergehend die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die unterschiedlichen Baugebiete
9. Änderung der Umgrenzung der Sondergebietsfläche und Baugrenze des Baufeldes 2 im Bereich des Garagenstandortes. Die Garage als separate Fläche entfällt.
10. Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
11. Wegfall der Darstellung der einzelnen Stellplätze und Verkehrsflächen.
12. Festsetzung einer neuen Ein- oder Ausfahrt westlich des Baufeldes 2
13. Reduzierung der festgesetzten Baumstandorte und Änderung der Festsetzungsart (vorher standortkonkret in der Planzeichnung, jetzt Festsetzung der Anzahl)
14. Naturschutzfachlicher Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen südlich des Plangebietes
15. Änderung der Dachform in Baufeld 1
16. Anpassung des Katasters an den aktuellen Stand von März 2020

Weiterbestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden unverändert übernommen und nicht nochmals dargestellt.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Bei der Planung wurden folgende übergeordnete Planungen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Sachsen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung (Stand 2013, rechtskräftig seit 31.08.2013),
- Regionalplan Westsachsen des regionalen Planungsverbandes Westsachsen – regionale Planungsstelle (Stand 2008, rechtskräftig seit 25.07.2008),
- Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Delitzsch (Stand: 03.03.2004, genehmigt am 06.07.2004, rechtskräftig seit 29.10.2004)

### Landesentwicklungsplan Sachsen LEP 2013

Delitzsch ist als Mittelzentrum eingestuft. Die Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Z 2.3.2.1. zulässig.

Innenstadtrelevante Nutzungen werden abgesehen von bereits genehmigten Handelsbetrieben nicht zugelassen (Z 2.3.2.3). Durch die Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet werden im Baufeld 1 künftig Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (Z 2.3.2.7).

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplans beachtet.

### Regionalplan Westsachsen

Der Regionalplan Westsachsen von 2008 und der Regionalplan-Entwurf von 2017 formulieren in Bezug auf Handel ähnliche Ziele wie der LEP 2013. Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht wird, entspricht die Änderung dem Ziel Z. 6.2.4 des Regionalplans und den Zielen Z 2.3.2.2 und Z 2.3.2.3 sowie dem Ziel Z 2.3.1.3 des Regionalplan-Entwurfs.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Delitzsch wird das Plangebiet als Sondergebietsfläche „Handel“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans weicht lediglich im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes von der Darstellung des FNP ab. Da der Großteil des Plangebietes weiterhin ein Sondergebiet bleiben soll, entspricht die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

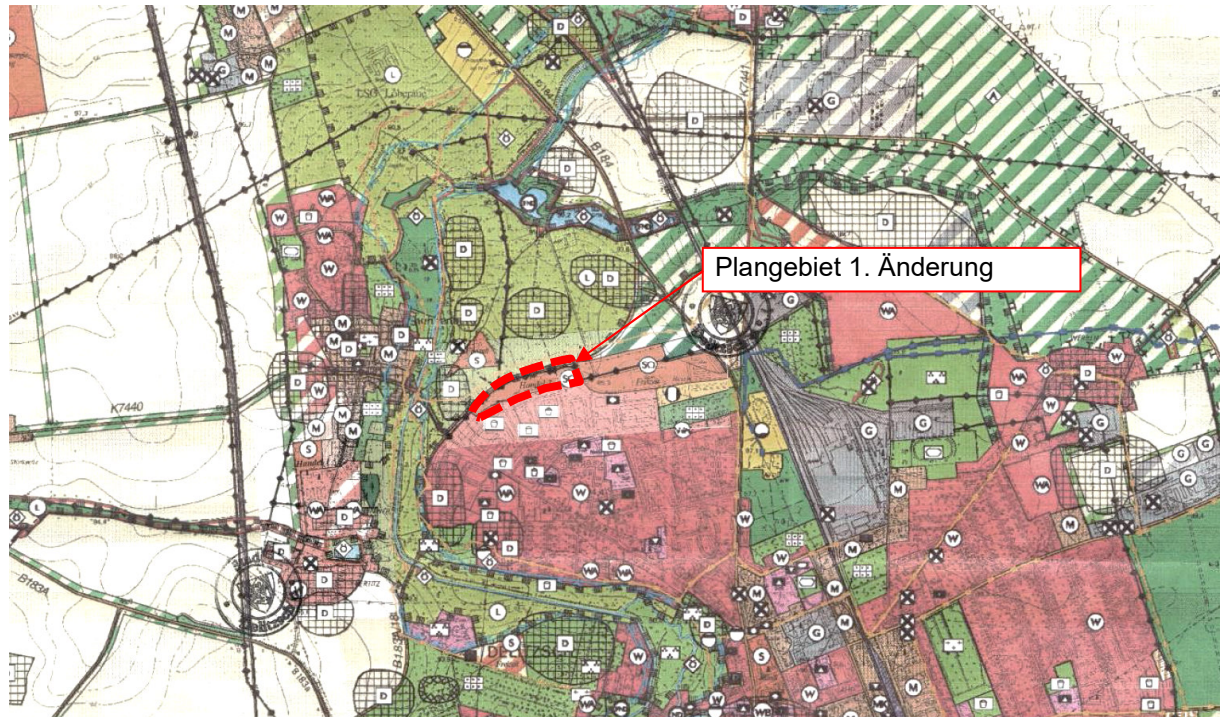


Abb.: Auszug aus dem FNP der Stadt Delitzsch

#### 1.4 Städtebauliche Begründung der Änderungen

lfd. Nr.	Beschreibung Änderung	Begründung
1	Vergrößerung des Plangebietes im Nordosten	<p>Die Anlieferung für das Sondergebiet <i>Warenhaus</i> soll optimiert werden, um Verkehrswege und die Belastung für die angrenzenden Wohngebiete zu minimieren.</p> <p>Durch den Neubau der angrenzenden B183 / B184a ist zwischen dem Plangebiet und dem neuen Verlauf der B183 / Sachsenstraße eine Flächenreserve entstanden, die im Osten für die erforderliche Zufahrt mit Wendeschleife und im Norden für weitere Parkplätze genutzt werden soll.</p> <p>Durch die Vergrößerung des Plangebietes um bis zu 5m nach Osten und bis zu 10 m nach Norden ergibt sich insgesamt ein Flächenzuwachs von ca. 2.200m<sup>2</sup>.</p>
2	Änderung der Art der baulichen Nutzung für Baufeld 1 in eingeschränktes Gewerbegebiet und damit einhergehend Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen	<p>Das Baufeld 1 dient zurzeit der Unterbringung eines Logistik- / und Distributionsbetriebes, hier: Zustellstützpunkt der Deutschen Post AG.</p> <p>Vom Vorteil ist die beinahe direkte Anbindung (ca. 130m Zufahrt über Sachsenstraße) zur Bundesstraße 183a/184.</p> <p>Die Anlieferungsfahrzeuge fahren somit nicht durch Wohngebiete und können fast direkt über die Bundesstraße das Baufeld 1 erreichen.</p>



		<p>Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Sachsenstraße (getrennt durch einen 30 m Grünstreifen) wird nicht gesehen.</p> <p>Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben soll am Standort eine ungesteuerte Erweiterung der bestehenden Agglomeration vermieden werden.</p> <p>Prinzipiell ermöglicht werden an diesem Standort das Wohnen nicht wesentlich störendes Dienstleistungsgewerbe und Handwerksbetriebe.</p>
2	Erweiterung der Baugebietsflächen, und gleichzeitig Wegfall der Verkehrs- und Grünflächen	Die Festsetzung des gesamten Plangebietes als Sondergebiet / Gewerbegebiet entspricht eher den Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO gemäß der §§ 1 - 11, insbesondere unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO.
3	Erweiterung der Baugrenze Richtung Norden in Baufeld 1	<p>Durch die Vergrößerung der Baugrenze soll der Nutzung des Baufelds 1 ein größerer Spielraum gegeben werden. Die Fläche wurde bisher als Lagerfläche und als Lade- und Entladezone genutzt. Daher werden den Verkehrsflächen (Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan: verkehrsberuhigter Bereich - Bewegungsflächen) im Vergleich zum Bestand keine weiteren Flächen entzogen.</p> <p>Durch diese Änderung wird keine Auswirkung auf das städtebauliche Gesamtbild gesehen.</p> <p>Der Abstand von 20m (Anbauverbotsvorschriften gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz) zum befestigten Fahrbahnrand der B 184 wird durch die Baugrenzen eingehalten.</p>
4	Zulassung weiterer Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (insbesondere Fachmärkte) und damit einhergehend Anpassung der Planungsrechtlichen Festsetzungen für Baufeld 2,3 und 4	Die Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Baufeldern 2 und 3 (Sondergebiete) erlauben neben den bestandsgeschützten Einzelhandelsbetrieben nur noch eine begrenzte Entwicklung des Einzelhandels ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandels-einrichtungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“ s. Anhang)
5	Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen	Durch die verschiedenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes möglichst ausgeschlossen werden und die Interessen der Anwohner und auch naturschutzfachliche Aspekte im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.
6	Wegfall der Darstellung der einzelnen Stellplätze	Die Markierung und Festlegung der Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich kann zukünftig unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) und Empfehlungen für



		Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) variabler gestaltet und an die aktuellen Erfordernissen (SächsBO) angepasst werden.
7	Änderung der Baumfestsetzung von standortkonkret zu baugebietsbezogen	Die standortkonkrete Festsetzung des Baumbestands hat sich als zu unflexibel herausgestellt, um innerhalb des Plangebietes auf sich ändernde bauordnungsrechtliche Vorgaben (hier notwendige Stellplätze) reagieren zu können.  Daher werden die Bäume als konkrete Anzahl pro Baugebiet festgesetzt.
7	Zusätzliche Einfahrt	Die in der Planzeichnung festgesetzten drei Einfahrtbereiche werden durch einen vierten Einfahrtbereich auf der Westseite des Baufelds 2 ergänzt. In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ist an dieser Stelle entweder nur eine Einfahrt <u>oder</u> nur eine Zufahrt zulässig.
7	Änderung der Dachform in Baufeld 1 von Flachdach in Satteldach	Mit dieser Änderung wird die Festsetzung an den Bestand angepasst.
8	Das Kataster wird an den aktuellen Stand angepasst.	Die Plangrundlage auf Basis der Liegenschaftskarte ist immer an den aktuellen Stand anzupassen. Es sollen immer die aktuellen Flurstücke und Flurstücksgrenzen als Basis dienen.  Die Umgrenzung des Plangebietes wird ebenso an die aktuellen Katastergrenzen angepasst.

## 1.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch

Die Stadt Delitzsch hat 2012 ein Einzelhandelskonzept veröffentlicht, welches der beabsichtigten Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren und Einzelhandelsstruktur dienen soll. In diesem sind Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente enthalten um die ausgewogene Einzelhandelsstruktur der Stadt Delitzsch zu sichern und dauerhaft zu stärken. Diese Empfehlungen sind in der örtlichen Bauleitplanung, folglich auch in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ zu beachten. Das Einzelhandelsangebot für den Standortbereich Sachsenstraße weist eine deutliche Ausrichtung des kurzfristigen Bedarfes auf und dient somit der Nahversorgung des nordwestlichen Stadtgebietes. Trotz dieser Ausrichtung ist dieser Standort auch in beachtlichem Maße mit Einzelhandelsangeboten des mittelfristigen Bedarfs ausgestattet. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren steht der Standort in direkter Konkurrenz zum Innenstadtzentrum. Nach Ergebnissen einer Passantenbefragung bestehen schwache Rückkopplungseffekte, so werden Einkäufe am Standort Sachsenstraße mit Besuchen der Innenstadt verbunden.

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist auch die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Dazu gehört auch die Vermeidung von Leerständen. In Abstimmung mit der Stadt Delitzsch sollen zukünftig auch innenstadtrelevante Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (in Baufeld 2 und 3) insbesondere solche, die bereits im Bestand existieren oder durch Einzelbaugenehmigungen an diesem Standort bereits genehmigt worden, zugelassen werden.

Die Änderung der Zweckbestimmung des Baufeld 1 von *Sondergebiet Handel Nahversorgungszentrum* zu *eingeschränktes Gewerbegebiet* hat keine innenstadtrelevanten Beeinträchtigungen, respektive sind Logistikunternehmen inkl. der zusätzlichen Verkehrsbelastung aus der Innenstadt herauszuhalten.

Durch den Wegfall der Handelsflächen in Baufeld 1 verringert sich die zulässige Verkaufsflächengröße im gesamten Plangebiet.

Zur eindeutigen Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch aus dem Einzelhandelskonzept im Anhang der Begründung zu finden.

## 2.0 Gesetzliche Grundlagen / übergeordnete Planung / Planverfahren

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ gelten die in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Dies sind:

- **BauGB (2017):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- **BNatSchG (2009):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- **PlanzV (1990):** Planzeichenverordnung 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.
- **RASt 06 (2006):** Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.
- **SächsKrWBodSchG (2019):** Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz), erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes.
- **SächsBO (2016):** Sächsische Bauordnung Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- **SächsDSchG (1993):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortegesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).
- **SächsNatSchG (2013):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013.

## 2.2 Planverfahren

Der Verfahrensweg der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss und der Satzungsbeschluss wurden durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch gefasst.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt mit diesem den Verfahrensschritten nach § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

### 3.0 Zeichnerische Unterlagen

Als zeichnerische Unterlagen dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Schenkenberg Flur 3 mit Stand vom 11.03.2020 vom Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

### 4.0 Plangebiet

#### 4.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Delitzsch. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Bundesstraße B183a/184 und die anschließenden Landwirtschaftsflächen,
- im Osten durch die Sachsenstraße und anschließendem Jugendhaus mit Sportflächen
- und im Süden durch die Sachsenstraße und anschließender Wohnbebauung,

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ werden mit der 1. Änderung teilweise nach Nordosten erweitert. Die Fläche des Plangebietes erhöht sich mit der 1. Änderung von 3,13 ha auf 3,38 ha.

Das Plangebiet umfasst mit der 1. Änderung die Flurstücke:

- 80/30, 80/31, 80/32 (teilweise), 80/35, 80/153, 80/160, 90/1, 93 und 94 der Gemarkung Delitzsch Flur 3
- und das Flurstück 164/41 (teilweise) der Gemarkung Schenkenberg Flur 3

#### 4.2 vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die derzeitige Flächennutzung der einzelnen Baufelder stellt sich wie folgt dar:

##### Baufeld 1

Zustelldienstleister DHL 650 m<sup>2</sup>

## Baufeld 2

Dänisches Bettenlager	685 m <sup>2</sup>
Deichmann	395 m <sup>2</sup>
Mister u. Lady Jeans	320 m <sup>2</sup>
Leerstand (ehemals TEDi)	240 m <sup>2</sup>
KIK	620 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	2.260 m <sup>2</sup>
Leerstand (ehemals Solarium)	
Friseur	

## Baufeld 3

Kaufland	4.330 m <sup>2</sup>
Bäcker	60 m <sup>2</sup>
Fleischer	55 m <sup>2</sup>
Telefon	26 m <sup>2</sup>
Anti Pasti	14 m <sup>2</sup>
Textil / Telefon	85 m <sup>2</sup>
Blumen	65 m <sup>2</sup>
Apotheke	70 m <sup>2</sup>
Takko	467 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	5.172 m <sup>2</sup>

## 5.0 Planinhalt

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden nur die Veränderungen der 1. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Satzung beschrieben.

Weiterbestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden unverändert übernommen und nicht nochmals dargestellt.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

##### Baufeld 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1.1:

**Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.**

**In Anwendung des § 1 (5) BauNVO werden die in eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen,**

- **Tankstellen**
  - **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe**
  - **Photovoltaik-Freiflächenanlagen**
  - **UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG**
- als nicht zulässig festgesetzt.**

**Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.**

Begründung:

Die Bebauungsplanänderung soll den Zulässigkeitsmaßstab des bestehenden Bebauungsplans nicht erheblich verändern. Daher werden die o.g. Nutzungen, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, Photovoltaik-Freiflächenanlagen und UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes als unzulässig festgesetzt.

Durch den Ausschluss der Nutzungen können zudem mögliche Konflikte (Tankstelle durch Lärm, v. a. in den Nachtstunden, Einzelhandelsbetriebe widersprechen dem Einzelhandelskonzept, Fotovoltaik auf gut erschlossen innerörtlicher Gewerbebestandort, UVP-pflichtige Vorhaben im Wohngebiet) im Vorfeld ausgeschlossen werden.

## Baufeld 2 - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (§11 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1.2:

**Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt.**

**Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.**

**Zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß Delitzscher Liste) mit entsprechender Flächengröße, die nach den ausgereichten Einzelbaugenehmigungen bereits bewilligt wurden.**

**Demnach sind folgende Fachmärkte zulässig:**

- **1 Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 445 m<sup>2</sup>**
- **1 Fachmarkt für Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie mit einer Verkaufsfläche von max. 305 m<sup>2</sup>**
- **1 Fachmarkt für Hausrat/ Haushaltswaren mit einer Verkaufsfläche von max. 692 m<sup>2</sup>**
- **Fachmärkte für Bekleidung und Textilien mit einer gemeinsamen Verkaufsfläche von max. 1.330 m<sup>2</sup> davon 1 Fachmarkt für Bekleidung und Textilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>**

**Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß Delitzscher Liste) ist zulässig.**

**Des Weiteren sind zulässig ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.**

**Ausnahmsweise sind Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, sowie eine Vergnügungsstätte wie Spielothek oder Internetcafé.**

Begründung

Zur Sicherung und dauerhaften Stärkung der Delitzscher Einzelhandelsstruktur unter Bewahrung der Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums wurde für die Stadt Delitzsch ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Einer der Kernpunkte des Konzeptes ist die Steuerung des Einzelhandels mittels der Unterteilung in *zentrenrelevante*, *nahversorgungsrelevante* und *nicht zentrenrelevante* Sortimente:



- zentrenrelevant sind insbesondere Sortimente mit hoher Kundenfrequenz und geringem Flächenanspruch, die ohne PKW transportiert werden können und damit Sortimente, die den Innenstadtbereich als Einkaufsstandort strukturell prägen und in ihrer Summe einen attraktiven Branchenmix ergeben, der die Innenstadt dauerhaft als Einkaufsstandort für den Kunden attraktiv gestaltet
- nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die zwar auch zentrenrelevant sind, jedoch zugunsten einer wohnortnahen Grundversorgung auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt werden sollen
- nichtzentrenrelevant sind Sortimente die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen und deshalb in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden sollten

Zur Unterscheidung wurden die unterschiedlichen Läden in die o.g. Sortimentslisten unterteilt (s. Anhang „Delitzscher Liste“).

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung - insbesondere für die beiden Sondergebiete - beziehen sich direkt auf das Einzelhandelskonzept und damit mit Ihren Festsetzungen auch auf die Delitzscher Liste.

Für den Standortbereich Sachsenstraße wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, dass der Standort nicht um weitere Agglomerationen ergänzt werden sollte, um die definierten Entwicklungsoptionen der Innenstadt damit nicht zu gefährden.

Durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden daher nur die bereits genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit ihren einzelnen Grundflächen festgesetzt. Weitere zentrenrelevante Sortimente werden nicht zugelassen.

Ergänzende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften widersprechen nicht dem Einzelhandelskonzept und sind zulässig.

Ausnahmsweise werden auch Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Fitnesscenter) und eine Vergnügungsstätte (Spielothek oder Internetcafé) zugelassen.

Da die o.g. Nutzungen inhaltlich einen sehr weiten Bereich abdecken, kann durch die Festsetzung, dass sie lediglich *ausnahmsweise* zulässig sind, die Gemeinde im Einzelfall entscheiden, inwieweit die konkrete Nutzung umfeldverträglich ist.

### Baufeld 3 - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Warenhaus" (§11 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1.3:

**Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Warenhaus festgesetzt.**

**Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. Lebensmittelvollsortimenters für die Versorgung von Wohngebieten und randnaher Ortsgebiete.**

**Des Weiteren sind zulässig: ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.**

Im SO Warenhaus wird die zulässige Grundfläche über die Baugrenzen begrenzt.

### 5.1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.2:

**Offene nicht überdachte Kfz-Stellplätze und überdachte Stellplätze für Einkaufswagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

#### Grundflächenzahl

Für alle Baugebiete im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (gemäß §17 BauNVO *Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung*) festgesetzt.

### 5.2.1 Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 50% und bis zu einer generellen Obergrenze von 0,8. Gleichzeitig ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 3 die plangebenden Städte und Gemeinde in Bebauungsplänen von Satz 2 abweichende Bestimmungen zu treffen.

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits eine Überbauung bis zu 0,927 innerhalb seiner bestehenden Grenzen erlauben, wird für das *Sondergebiet Warenhaus* und das *Sondergebiet Einkaufszentrum* eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Eventuell noch darüber hinaus gehende versiegelte Flächen (in den Grenzen des rechtskräftigen B-Plans Überschreitung der GRZ um 0,027) wären durch §19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2 möglich.

Textliche Festsetzung 1.2.1:

**Im Sondergebiet Warenhaus und im Sondergebiet Einkaufszentrum kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.**

Die Überschreitungsmöglichkeiten sind aufgrund der verschiedenen zusätzlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Standort verträglich:

- dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung in Baufeld 2 und Baufeld 3
- dauerhafter Erhalt der extensiven Dachbegrünung in Baufeld 2 und Baufeld 3
- Baumfestsetzungen im gesamten Plangebiet
- In den nördlichen Randbereichen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Die Flächen unmittelbar südliche des Plangebietes werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Baumpflanzungen) deutlich aufgewertet

Durch die festgesetzten Maßnahmen im und um das Plangebiet wird sichergestellt, dass trotz der Erweiterung der Obergrenzen für die Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,9 durch Stellplätze und Nebenanlagen die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Höhe baulicher Anlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Firsthöhe / Oberkante baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen (Ausnahme: Dachform Baufeld 1).

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg maßgeblich. Der Bezugspunkt wird in der Planzeichenerklärung festgesetzt.

### **Bauweise gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Bauweise wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr festgesetzt. Die konkrete Baukörperfestsetzung durch die Baugrenzen erübrigt die Festsetzung einer Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können die Gebäude ohne weitere Einschränkungen zur Flächengröße errichtet werden.

### **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 SächsBO**

#### **Dachform**

Für das Baufeld 1 wird die Festsetzung zur Dachform von Flachdach auf **Satteldach** geändert und stellt damit Konformität zum Bestand her.

### **5.1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### **5.1.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung 1.3.1:

**Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.**

**Entlang der Fassaden des Baufeldes 2 und des Baufeldes 3 sind die vorhandenen Gehölze zur Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.**

**Die vorhandene extensive Dachbegrünung in den Baufeldern 2 und 3 ist dauerhaft zu erhalten.**

#### **5.1.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)**

### Textliche Festsetzung 1.3.2:

**Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind 33 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon 9 Bäume in mindestens 12m<sup>2</sup> großen unversiegelten Baumscheiben. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.**

**Innerhalb des SO Einkaufszentrum sind 32 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon 13 Bäume in mindestens 12m<sup>2</sup> großen unversiegelten Baumscheiben. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.**

**Innerhalb des SO Warenhaus sind 31 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, davon 13 Bäume in mindestens 12m<sup>2</sup> großen unversiegelten Baumscheiben. Vorhandene Laubbäume können angerechnet werden.**

**Aus gestalterischen Gründen, zur Eingrünung und zum Ausgleich von Eingriffen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Absterbende oder abgestorbene Bäume sind durch standortgerechte heimische Bäume zu ersetzen.**

Die Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen (Erhalt) sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Pflanzfestsetzungen für Laubbäume in den einzelnen Baugebieten *GEE*, *SO EKZ* und *SO WHS* ersetzen die im rechtskräftigen Bebauungsplan konkret festgesetzten Baumstandorte. Die resultierende fehlende Anzahl Baumfestsetzungen wird in den südlich angrenzenden Flächen ausgeglichen. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor vereinbart (vgl. Hinweis *Naturräumlicher Ausgleich* und Umweltbericht).

## **5.2. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

**Von allen Grundstücken des Plangebietes sind Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße B 183a / B 184 nicht zulässig.**

**Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Nahbereich der B 183a / B 184 sind die Anbauverbote und**

**Anbaubeschränkungen des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG zu beachten. Hochbauten jeder Art sind bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 183a / B 184, unzulässig.**

### **5.3. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

Textliche Festsetzung:

**Freistehende Standfahnen, Werbestelen bzw. Werbesäulen sind nur an den gekennzeichneten Standorten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.**

**Freistehende Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nur einmal pro 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nur bis zu einer Höhe von 4 m und nicht selbst leuchtend zulässig.**

**Werbeflächen an den Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn sie nicht der Erhaltungsfestsetzung der Fassadenbegrünung entgegenstehen.**

**Leuchtende und beleuchtete Werbung ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr - 23.00 Uhr zulässig. Blinkende Werbeflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.**

Begründung

Durch die Festsetzung zu den Werbeanlagen werden zusätzlich zu den bereits bestehenden Werbestelen übliche Werbetafeln in einem begrenzten und ortsverträglichen Umfang zugelassen.

Aus Gründen des Tierschutzes (insbesondere Insekten) ist die Beleuchtung von Werbung in den Nachtstunden außerhalb der Öffnungszeiten nicht zulässig.

Blinkende Werbefläche sind aus Gründen des Anwohnerschutzes nicht zulässig. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Werbeflächen, die aufgrund ihrer Größe auch geeignet sind, belästigend zu wirken.

### **5.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die Verkehrserschließung und die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsmedien.

#### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird im Nordosten um wenige Meter vergrößert, um Verkehrswege der Zulieferfahrzeuge zu optimieren und die Belastung für die angrenzenden Wohngebiete zu minimieren. Die Anlieferung für das SO Warenhaus erfolgt jetzt ausschließlich über die östlichste Zufahrt. Die Anlieferflächen sind durch das Gebäude selbst gut abgeschirmt und

reduziert deutlich die Immissionsbelastungen durch den Anlieferverkehr für die Besucher und Anwohner.

Westlich des Baufeldes 2 wird eine neue Ein – oder Ausfahrt geschaffen, wodurch sich ebenfalls Fahrwege innerhalb des Plangebietes reduzieren lassen. In Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde wird die neue Zufahrt nur in eine Richtung zugelassen, um keinen neuen unübersichtlichen Kreuzungspunkt zwischen PKW- und Fußgängerverkehr zu erzeugen.

### **Löschwasser**

Für das Plangebiet kann seitens der Derawa eine Löschwasserversorgung von 96m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden mit einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

### **Niederschlagswasser**

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wurde parallel zur B-Plan-Änderung die Niederschlagsentwässerung beim zuständigen Abwasserzweckverband beantragt. Der geforderte rechnerische Nachweis, dass auch die neu zu versiegelten Flächen in dem nördlich angrenzenden Graben versickert werden können, ist erfolgt. Die Versickerungsfähigkeit ist daher gegeben.

## **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Festsetzungen zu Grünflächen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb der Grünflächen festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur* werden an den abweichenden Bestand und an abweichende Planungsziele angepasst (Vergrößerung im Westen und Verringerung im Osten des Plangebiets), bleiben aber Bestandteil der B-Plan-Änderung. Insgesamt ändert sich die Grünflächenbilanz im Plangebiet nur sehr geringfügig.

## **6. Auswirkung der Planung**

Die Auswirkungen der B-Plan-Änderung sind im Umweltbericht unter *5. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung* beschrieben.

Insgesamt sind durch die Planung durch die getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet und für die externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.



## 7. Hinweise

### **7.1 Naturräumlicher Ausgleich**

Sämtliche (nach Rechtskraft des Bebauungsplans) neu versiegelte Flächen sind i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Da der Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden kann, ist dieser auf dafür vorgesehen städtischen Flächen südlich des Plangebietes zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von Baumgruppen der Delitzscher Pflanzliste in folgenden Qualitäten:

Hochstamm H 3xv mDb, StU 18-20cm Kronenansatz bei mindestens 200cm  
oder in Abstimmung und nach Vorgabe

Solitär Sol 3xv mDb, Höhe 350-400cm

Die Umsetzung der Maßnahme ist auf den städtischen Flächen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Delitzsch und dem Investor geregelt (vgl. § 1a Abs. 3 S. 3 und S. 4 BauGB).

### **7.2 Kulturdenkmale**

Bei Sachverhalten, die auf Kulturdenkmale hindeuten, ist gemäß §20 SächsDSchG die zuständige Denkmalschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **7.3 Abfall / Bodenschutz**

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

### **7.4 natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [5] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [6] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden, die Radonsituation durch einen Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

### **7.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **7.6 Grundwasserwiederanstieg**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Goitzsche“.

Der Grundwasserwiederanstieg ist weitgehend abgeschlossen. Es ist nicht mit flurnahen Grundwasserständen im Plangebiet zu rechnen. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modelles wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand zwischen +91 und +92,5 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Zu beachten sind allerdings niederschlagsbedingte jahreszeitliche Schwankungen im Grundwasserleiter, welche bis zu 1m betragen können.

ANHANG

## Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“)

aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch

Endbericht vom 26. Januar 2012

Kurzbezeichnung Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1</sup>
<b>ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE</b>	
Augenoptik	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör;	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsart/kein und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/Gardinen	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)  Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse so wie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier / Büroartikel /	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln

Schreibwaren, Bastelbedarf	
Schuhe / Lederwaren	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen / Jagdbedarf / Angeln	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
<b>ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Drogerie Kosmetik / Parfümerie	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
(Schnitt-) Blumen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE</b>	
Baumarktsortiment i. e. S.	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas Kohle und Holz)
Bettwaren	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)

Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)  Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör  Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	Einzelhandel mit Wohnmöbeln  Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen / Pflanzartikel	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)
Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food- Waren anderweitig nicht genannt)
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.	
<sup>1</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.	

## Pflanzliste für die Ausgleichsflächen:

Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde
Magnolia kobus	Koushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum
Liquidambar styraciflua ‚Slender Silhouette‘	Säulen-Amberbaum
Ginkgo biloba ‚Tremonia‘	Säulen-Ginkgo
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘	Säulen-Eiche
Betula utilis syn B. jacquemontii	Schneebirke

Die Bäume sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen:

Hochstamm: H 3xv mDb, Stü 18-20 cm, Kronenansatz bei mindestens 200 cm oder in Abstimmung und nach Vorgabe

Solitär: Sol 3xv mDb, Höhe 350 – 400 cm

## 8.    **Verfahrensvermerk**

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 (2) BauGB vom .....bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch als Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ beschlossen.

Delitzsch, den .....2020

Siegel der Stadt

.....  
Der Oberbürgermeister