



Stadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ - 2. Änderung

Begründung

Übersichtsplan

Geltungsbereich
und Umgebung
des Bebauungsplans

Quelle:
<https://geoviewer.sachsen.de>
Stand 25.02.2020

Ohne Maßstab,
genordet



Planverfasser:

Große Kreisstadt Delitzsch
Markt 3
04509 Delitzsch



Koch / Fischer
SG Stadtplanung
02/2020

Planfassung gemäß:

§ 10 (1) BauGB

Stand März 2020
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis, Anlagen, Zitationshinweis	IV
1 Aufgabenstellung	1
2 Städtebauliches Erfordernis	1
3 Bearbeitungsverfahren	2
3.1 Plangrundlagen	2
3.2 Planungsverfahren	3
4 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse	6
5 Bestandsaufnahme	7
5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
5.2 Boden und Gelände	8
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5.4 Altlasten	8
5.5 Geschützte Gebiete	9
6 Vorhabenbeschreibung	9
6.1 Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans	9
7 Übergeordnete Planungen	10
7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)	10
7.2 Regionalplan Westsachsen (2008)	11
7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	12
8 Geplante bauliche Nutzung	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
8.3 Bauweise, Baugrenzen	14
8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
8.6 Versorgungsflächen	15
8.7 Grünflächen	15
9 Erschließung	15
9.1 Verkehrserschließung	15
9.2 Trink- und Löschwasser	16
9.3 Abwasser	16
9.4 Niederschlagswasser	14
9.5 Energie	16
9.6 Telekommunikation	16
9.7 Abfallentsorgung	17

9.8	Gasversorgung.....	17
10	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
11	Immissionsschutz	21
11.1	Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen	21
11.1.1	Schienerverkehr	21
11.1.2	Straßenverkehr	21
11.1.3	Ergebnisse und Bewertung	22
11.2	Luftschadstoffe/Gerüche	22
12	Hinweise/nachrichtliche Übernahmen.....	22
13	Quellen.....	29
Anlage 1	31

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abb. 1	Lage Plangebiet (aus RAPIS 2020)	1
Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	1
Tab. 2	Maß der baulichen Nutzung	1
Tab. 3	Flächenverteilung	1
Tab. 4	Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten	1

Anlagen

Anlage 1: Sortimentsliste

Zitationshinweis

Bei der Begründung zum Bebauungsplan *Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ - 2. Änderung* wird zu großen Teilen auf die bereits existierende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen. Mit der Erstellung der Begründung war seinerzeit das Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin, beauftragt. Die im Rahmen der 2. Änderung ergänzten bzw. überarbeiteten Textpassagen, Abbildungen und Tabellen sind punktiert unterstrichen.

1 Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ wurde von der Stadt Delitzsch 1997 aufgestellt und am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.1999).

Die 1. wesentliche Änderung des Bebauungsplans wurde am 23.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen mit Aktenzeichen 06129-2011 genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Folgende Änderungen wurden mit der 1. Änderung durchgeführt:

- *Änderung/Erweiterung der Mischgebietsfläche zur Einbeziehung des Wohngebäudes (Leipziger Straße 28) in das Mischgebiet sowie zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,*
- *Änderung/Erweiterung des Sondergebietes zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Einbeziehung der vorhandenen Gewächshäuser sowie des überdachten Außenbereiches des Pflanzenhandels),*
- *Änderung der Gewerbegebiete aufgrund der o. g. Anpassungen,*
- *Änderung der Verkehrsflächen/Anpassung an die geänderten Bauflächen,*
- *Aufhebung der vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen,*
- *Wegfall der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse,*
- *Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen,*
- *Wegfall des Gehweges aus Richtung Norden zur Straßenverkehrsfläche.*

Die Stadt Delitzsch plant nunmehr die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans, um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet durchführen zu können. Zu diesem Zweck soll eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ geändert bzw. angepasst werden.

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- *Änderung der Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 28) in Gewerbegebietsfläche zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,*
- *Änderung des Sondergebietes durch Flächenneuaufteilung zur Anpassung an die geplanten Entwicklungsziele,*
- *Anpassung der Gewerbegebiete an künftige Entwicklungsziele,*
- *Änderung der Verkehrsflächen/Anpassung an die geänderten Bauflächen.*

2 Städtebauliches Erfordernis

Ziel der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2013 ist es, dem Unternehmen Selders Delitzsch GbR neue Entwicklungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten

und den Fortbestand des auch im Umkreis beliebten Gartencenters durch einen Neubau mit einer verkehrsgünstigeren Anbindung zu garantieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Sondergebietes (SO) und die Flächen des Gewerbegebietes (GE) werden zu diesem Zwecke neu aufgeteilt.

Im Plangebiet ist vornehmlich die Entwicklung eines breiten Spektrums an nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen.

Die Bauflächen sollen den seit Rechtskraft des Bebauungsplans eingetretenen Entwicklungen und künftigen Zielvorstellungen angepasst werden, unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Des Weiteren sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden. Die vorhandenen Einschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen den neuen Gegebenheiten angepasst reduziert werden, um größtmögliche Freiheiten bei der zukünftigen Entwicklung des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen.

Mit der vorgesehenen Anpassung der tatsächlich und geplanten Nutzungen im Plangebiet sichert die Stadt Delitzsch ihr vorhandenes wirtschaftliches Standortpotenzial und ermöglicht die Ausschöpfung der vorhandenen Gebietsressourcen, was mit dem Grundsatz 2.3.1.1 (LEP, 2013) einher geht.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft der Stadt zu verbessern.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- *Anpassung des Sondergebietes Einzelhandel entsprechend des erkennbaren Bedarfs unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente durch Flächenneuaufteilung.*
- *Schaffung zusammenhängender Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen,*
- *Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Delitzsch auf Grund neuer Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes.*
- *Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.*

Hinsichtlich der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Änderungserfordernisse wird der Flächennutzungsplan im gesonderten Verfahren angepasst.

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 Plangrundlagen

Als zeichnerische Grundlage dient die Liegenschaftskarte des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2018) und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ von 2013, welcher durch das Planungsbüro Knoblich aus Zschemplin erarbeitet wurde.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3.2 Planungsverfahren

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es zu folgenden Änderungen:

Änderung:

Die Flächenfestsetzung des Mischgebietes entfällt, diese wird künftig als Gewerbefläche festgesetzt.

Begründung: Die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung bezieht sich auf einen sehr kleinen eingeschränkten Bereich unmittelbar in der Nähe der Gleisanlagen. Gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung spielt das Wohnen nur eine untergeordnete Funktion, eine planerische Ausweitung des Wohnens im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Zur langfristigen Bewältigung des Konfliktpotentials und zur Gewährleistung einer gesunden Lebensweise ist die Festsetzung einer Wohnnutzung innerhalb eines 70 m Abstandes zum nördlich angrenzenden Gleiskörper auszuschließen.

Änderung:

Festsetzen von Zufahrten im Bereich der Leipziger Straße (S4).

Begründung: Zur Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes von der Leipziger Straße werden Zufahrtsbeschränkungen mit Festsetzung einzelner Zufahrtsbereiche unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Staatsstraße S4 einschließlich Bahnübergangsbeseitigung festgesetzt. Vorhandene Bestandszufahrten behalten bis zur Umsetzung der Ausbaumaßnahmen ihre Zulässigkeit und sind erst nach Beendigung der Ausbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zurück zu bauen.

Änderung:

Neuaufteilung des SO „großflächiger Einzelhandel“.

Begründung: Die Neuaufteilung der Flächen des SO „großflächiger Einzelhandel“ orientiert sich am neuen Zielkonzept der Einzelhandelsunternehmen im Plangebiet. Die Verlagerung in Richtung Westen gründet sich auf die Neuausrichtung des Gartencenters mit einer verbesserten verkehrlichen Anbindung an die B184/S4. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2013 festgesetzten Flächengrößen des Sondergebietes bleiben dabei unverändert bestehen.

Änderung:

Erschließung des westlichen Gewerbegebietes

Begründung: Zur Erschließung des westlichen Gewerbegebietes wird im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages die außerhalb des Plangebietes vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 89/5) weiter ausgebaut. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier „private Zufahrt“ im Bereich des Bahnüberganges an der Leipziger Straße sowie an der Raiffeisenstraße können dadurch entfallen.

Änderung:

Die Maßnahme A1 und A2 wird zusammengefasst und an die neuen Entwicklungsziele angepasst

Begründung: Aufgrund der Anpassung der Baugebiete an die tatsächlichen Verhältnisse und zukünftigen Bedürfnisse wurden die ebenso anzupassenden Grünflächen sinnvoll zusammengefasst und in der Maßnahme A1 entlang der westlichen und nördlichen Plangrenze kumuliert. Die in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Gehölzstreifen entwickelt, die auf Grund der Baumschulennutzung einer ständigen Veränderung durch Rodung und Neuaufschulung unterliegen. Sofern die Baumschulennutzung aufgegeben wird, soll die Anpflanzfläche als westliche Abgrenzung des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben und durch Unterpflanzung mit Sträuchern zu einem Windschutzstreifen weiterentwickelt werden.

Änderung:

Die Maßnahme A3 wird angepasst.

Begründung: Aufgrund der Neuaufteilung der Baugebietsflächen wird die Maßnahme auf die Flächenausdehnung des gesamt festgesetzten Gewerbegebietes angepasst.

Änderung:

Die Maßnahme A7 wird angepasst.

Begründung: Der erforderliche Ausgleich im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird abgesenkt, dafür erstreckt sich der zu erbringende Ausgleich auf das gesamte Gewerbegebiet.

Änderung:

Die Maßnahme A9 wird angepasst.

Begründung: Bei der ursprünglich als öffentliche Rasenfläche gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine vorhandene Verkehrsfläche. Die vorhandene unmittelbar angrenzende private Rasenfläche wird in der Planzeichnung neu festgesetzt.

Änderung:

Die Maßnahme A10 wird angepasst.

Begründung: Die gegenwärtig durch die Baumschule bzw. durch das Gartencenter in Anspruch genommenen Flächen unterliegen einer ständigen Veränderung im Rahmen ihrer Nutzungsfunktion. Sofern ihre Nutzung aufgegeben wird, sind bei Neuversiegelungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung nachzuweisen.

Tab. 1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
1. Änderungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfes <u>der 2. Änderung</u> des Bebauungsplans	
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
10. Information der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage
12. Einreichung <u>Verfahrensunterlagen zur Genehmigung durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen</u>	§ 10 Abs. 2 BauGB
13. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 24.05.2018 den Änderungsbeschluss für die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ gefasst, mit der Maßgabe, die baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bedarfssituation anzupassen.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB so||, nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt, in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden. Dabei haben die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB so|| gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens werden im Internet auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Delitzsch für die Dauer eines Monats einsehbar sein.

öffentliche Auslegung, TöB-Beteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens werden im Internet auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Delitzsch für die Dauer eines Monats einsehbar sein.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch wird in einer Sitzung, nach Behandlung und umfangreicher Abwägung aller eingehenden Anregungen und Bedenken, über die Satzung für die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ beschließen.

4 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet gehört zur Stadt Delitzsch, Landkreis Nordsachsen, Direktionsbezirk Leipzig. Es liegt südlich der Kernstadt Delitzsch an der Leipziger Straße/Raiffeisenstraße (Abb. 1).

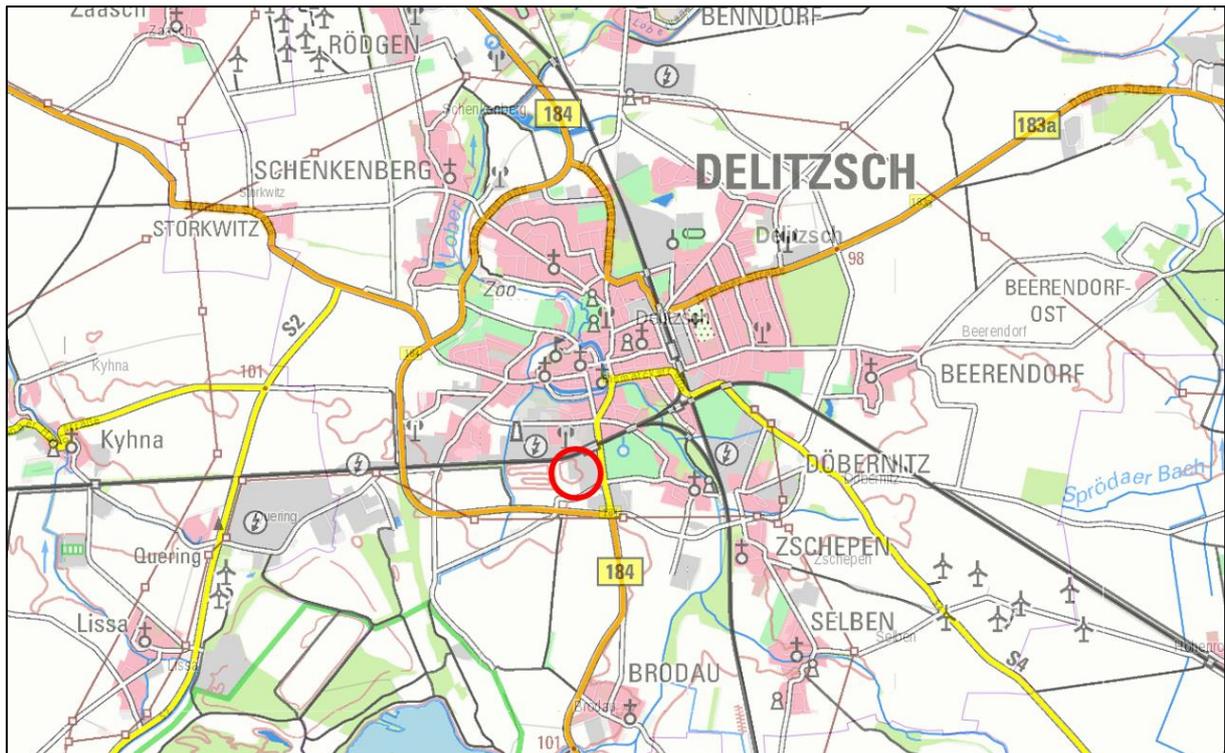


Abb. 1: Lage Plangebiet (nach RAPIS 2020; <https://geoviewer.sachsen.de>; o. M., genordet)

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 2013 wird begrenzt durch die Bahnlinie Halle-Eilenburg im Norden, durch die Raiffeisenstraße und das Sondergebiet Delitzsch-Süd im Süden, im Westen durch die ehemaligen Wasserteiche der Zuckerfabrik Delitzsch und im Osten durch die Leipziger Straße und Kleingärten.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2013 beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Delitzsch, Flur 6: 90/9, 90/12, 386/92, 387/92, 93/4, 95/7, 95/5, 89/2.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 17,7 ha das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“.

Da im westlichen Plangebiet die Bauflächen im Wesentlichen bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden, stellen sich die beplanten Flächen weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Baumschulflächen dar, während sich im östlichen und südlichen Plangebiet eine Nutzung entwickelt hat, die geprägt wird durch:

- | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| - 10.000 m ² | <u>Pflanzenverkauf (Gartencenter)</u> | - 1.800 m ² | <u>Möbel 2. Wahl</u> |
| - 1.200 m ² | <u>Zoobedarf</u> | - 600 m ² | <u>Möbel/Küchen</u> |
| - 550 m ² | <u>Schwimmbadtechnik</u> | - 300 m ² | <u>Sanitär Großhandel</u> |
| - 550 m ² | <u>Gartentechnik</u> | - 600 m ² | <u>Autohandel</u> |
| - 500 m ² | <u>Spielhalle</u> | - xxxxx | <u>Baumschule</u> |
| - xxxxx | <u>Baumaschinenverleih</u> | - xxxxx | <u>Galabau</u> |

5.2 Boden und Gelände

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches schwankt nur sehr geringfügig zwischen ca. 99,6 m ü. NHN und ca. 99,8 m ü. NHN (entsprechend der topografischen Karte).

Unter einer wechselnd mächtigen und meist heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung wird der natürliche Untergrund von etwa 4 m bis 6 m mächtigem Geschiebelehm/ Geschiebemergel (Saalekaltzeit) aufgebaut. Darunter folgen in einer Bohrung aus dem Plangebiet bis 20 m mächtige Sande/Kiese, die von tertiären Lockergesteinen (Wechselagerungen von Tonen/Schluffen, Sanden/Kiesen und Braunkohlen) unterlagert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“ sowie innerhalb des Erlaubnisfeldes „Delitzsch“ der Deutschen Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da sich im unmittelbaren Umfeld keine bereits bekannten und in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Nordsachsen registrierten Bauten/Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung befinden. Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können.

Die bauausführende Firma ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen der folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsstandort:

Tankstelle ehem. Saatzucht Delitzsch [AKZ: 74200019]

Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 93/4

Hochwert: 5709000; Rechtswert: 4523350.

Am Standort wurde ab 1980 bis 1990 von dem hier ansässigen Saatzuchtbetrieb eine oberirdische DK-Tankstelle betrieben. Nach Betriebsende wurde die Tankstelle stillgelegt und die Tanktechnik rückgebaut. Das an der ehemaligen Tankstelle angebrachte Schleppdach ist noch vorhanden und wird vom Pflanzenhandel zur Abstellung von Materialien genutzt.

Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung des Landkreises Nordsachsen wurde am Standort eine orientierende Untersuchung durchgeführt (R. BUCHHOLZ+PARTNER GMBH, 2010). Die vorgenommene Gefährdungsabschätzung ergab, dass aktuell und bei Nutzungsparallelität, d. h. bei andauernder gewerblicher Nutzung, am Standort der ehemaligen Tankstelle auch zukünftig keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Ansonsten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

5.5 Geschützte Gebiete

Innerhalb der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ befinden sich keine schützenswerten Landschaftsbestandteile bzw. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Das Gewerbegebiet Delitzsch-Süd befindet sich außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzgebiete.

6 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet so!! in verkehrstechnisch günstiger Lage gemäß den Festsetzungen der 2. wesentlichen Änderung des genehmigten Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ ein Gewerbe- und Sondergebiet weiterentwickelt werden.

Auf dem Gelände sollen vornehmlich Gewerbenutzungen mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Das vorhandene Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird entsprechend der künftigen Entwicklungsziele und einer verbesserten Verkehrsanbindung teilweise nach Westen verlagert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ festgesetzte Mischgebietsfläche im Nordosten des Plangebietes wird auf Grund bestehender Konfliktpotenziale mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Gleisanlagen und der nicht umsetzbaren Funktionsmischung eines Mischgebietes aufgegeben. Im Rahmen der 2. wesentlichen Änderung wird die Mischgebietsfläche zur nachhaltigen Reduzierung der Konflikte in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung am Standort zu sichern sowie die Nutzung/Entwicklung und Erschließung des bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietes entsprechend des Bedarfs unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zu regeln. Dabei sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden.

Entlang der Grenzen der Bauflächen werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die das Gebiet eingrünen.

6.1 Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen (DELITZSCH, 2012).

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung stellt.

Übergeordnete Entwicklungsziele für Delitzsch sind (DELITZSCH, 2012):

- Stärkung der Zentren:

Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:

Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte in der Innenstadt, um die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich zu gewährleisten, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Etablierung ortsteilspezifisch angepasster Nahversorgungsstrukturen in den Delitzscher Ortsteilen.

- Bereitstellung ergänzender Standorte:

Im Rahmen eindeutiger Regelungen ergänzende Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

In diesem Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass die „Delitzscher Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als deutlich erkennbarer Bestandteil der Bauleitplanung in den Festsetzungen bzw. der Begründung des Bauleitplanes aufgenommen werden sollte. Diese Delitzscher Liste ist in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP, 2013) weist das Gebiet der Stadt Delitzsch als verdichteter Bereich im ländlichen Raum aus, Delitzsch selbst wurde als Mittelzentrum eingestuft.

Gemäß Grundsatz 2.3.1.1 (LEP, 2013) sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Dem wird insofern entsprochen, dass mit der 2. wesentlichen Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten sowie die zukünftigen Bedürfnisse erfolgen, die keine zusätzlichen Flächen beanspruchen.

Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sollen die Standortbedingungen entsprechend flexibel gestaltet werden, um insbesondere Ansiedlungen und Erweiterungen zu ermöglichen. Ziele der Raumordnung werden nicht verletzt. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planänderung dem raumordnerischen Grundsatz zur Sicherung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzung für eine nachfrageorientierte Gewerbeentwicklung besser als bisher entsprochen wird. Laut Landesdirektion Sachsen wird die Erweiterung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Delitzsch grundsätzlich über das landesplanerische Konzentrationsgebot des Zieles 2.3.2.1 des LEP 2013 gedeckt. Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen, in Mittelzentren zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ schafft durch die Neuordnung der Baugebietsflächen das Baurecht für bisher nicht genehmigungsfähige zu errichtete Gebäude oder Anlagen und passt damit die vorhandenen günstigen Standortbedingungen entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen und den künftigen Entwicklungszielen an. Somit wird entsprechend der Vorgabe des Grundsatzes 2.3.1.1 (LEP, 2013) das wirtschaftliche Potenzial der Stadt Delitzsch weiter ausgeschöpft.

Im Ziel 2.3.2.1 in Verbindung mit Ziel 2.3.2.3 (LEP, 2013) wird ausgesagt, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory Outlet Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig sind. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf entsprechend Ziel 2.3.2.5 (LEP, 2013) weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen. Diesen Zielen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen. Durch Definition der Zulässigkeiten im SO „großflächiger Einzelhandel“ entsprechend der zulässigen Handelssortimente der „Delitzscher Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der STADT DELITZSCH, 2012 werden Funktionsfähigkeit sowie verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt.

7.2 Regionalplan Westsachsen (2008)

Die Stadt Delitzsch gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur als ländlichen Raum aus. Das beplante Gebiet wird im Regionalplan als Raum mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf/Bergbaufolgelandschaft beschrieben. Demnach ist die Stadt Delitzsch (gemäß Ziel 3.3.5) als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ benannt, welche im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen ist.

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) weist in seinem Ziel 4.4.1 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Da durch die Änderung/Anpassung eines Bebauungsplans auf eine zusätzliche Versiegelung von Boden verzichtet werden kann, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden gefolgt.

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) wird im Ziel 6.1.3 darauf verwiesen, dass die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln sollen.

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll entsprechend Ziel 6.2.4 in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für

innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Zielen. Delitzsch ist ein Mittelzentrum und eine Neuausweisung von Sonder- und Gewerbeflächen findet nicht statt. Durch die Änderungen des Bebauungsplans sollen die rechtskräftig bestehenden Gewerbeflächen sowie die Sonderbauflächen den tatsächlichen und künftigen Bedürfnissen der Wirtschaft angepasst werden. Eine Erweiterung oder wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen erfolgt durch vorliegende Planung nicht.

7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2004 stellt die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet sowie als geplantes Gewerbegebiet dar. Die mit der 2. Änderung des rechtgültigen Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen sollen in die ab 2020 vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen werden.

Ein vom Stadtrat der Stadt Delitzsch beschlossener Landschaftsplan liegt nicht vor.

8 Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO):

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wird für den Bereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne eines dezentralen Versorgungsstandortes festgesetzt. Die Neuaufteilung des SO „großflächiger Einzelhandel“ passt die Sondergebietsausdehnung den tatsächlichen und künftigen Verhältnissen der Einzelhandelsunternehmen an. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer geringen Innenstadtrelevanz.

Allgemein zulässig sind demnach der „großflächige Einzelhandel“ mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend „Delitzscher Liste“ sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Stellplätze und Verkehrswege.

Zur Stärkung der Innenstadt und zur Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente, entsprechend „Delitzscher Liste“ (vgl. Anlage 1) im Sondergebiet nicht zulässig. Der im Sondergebiet vorhandene großflächige Zoo- und Kleintierhandel genießt Bestandsschutz.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Diese Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums. Die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels als Randsortiment wurde entsprechend der Formulierung des Leitsatzes IV des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delitzsch geändert. Demzufolge wird festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig ist, insgesamt jedoch auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente des Sondergebietes.

Zur Sicherung des Kongruenzgebotes des LEP 2013 (LEP 2013, Ziel 2.3.2.4) wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind. So ist sichergestellt, dass Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden, die in ihren Wirkungen weit über das mittelzentrale Verflechtungsgebiet der Stadt Delitzsch hinausgehen.

Zu den entsprechenden Nutzungszwecken grundsätzlich zugelassenen untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind keine Einschränkungen betroffen.

Gewerbegebiet (GE):

Um eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der GE-Flächen zu ermöglichen, sind in den Gewerbegebieten alle in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Entsprechend des Bebauungsplans von 2013 wird die rechtskräftige Festsetzung, dass im gesamten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, insoweit eingeschränkt, dass in einem Abstand von 70 m zum nördlich gelegenen Gleiskörper die Wohnnutzung künftig ausgeschlossen wird.

Innerhalb der GE-Flächen können Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsraumfläche für die Sortimente Baustoff- und Holzhandel, Zaunbau, Fliesen- und Natursteinhandel ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll der Verkauf von Baumaterialien an Endkunden durch die ortsansässigen Baufirmen weiterhin ermöglicht werden.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend „Delitzscher Liste“ (vgl. Anlage 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Stadt Delitzsch beabsichtigt am Standort die Forcierung einer gewerblichen Nutzung. Die Entwicklung der soziokulturellen Anlagen soll demnach außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an geeigneter Stelle des Stadtgebietes stattfinden.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO. Die im Gewerbegebiet vorhandene Vergnügungsstätte (Spielhalle) genießt Bestandsschutz. Die Errichtung zusätzlicher Vergnügungsstätten bedarf der Einzelfallprüfung und ist zu begründen.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen, für die dieselben Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen gelten. In nachfolgender Tabelle sind die Festsetzungen nach Bauflächen gegliedert:

Tab. 2 Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen im Geltungsbereich

Baufläche	Bauweise	GRZ	max. Höhe baul. Anlagen (m) über Höhenbezugspunkt
SO „großflächiger Einzelhandel	a	0,8	18,0
GE	a	0,8	18,0

a = abweichende Bauweise; GRZ = Grundflächenzahl; H = Höhe der baulichen Anlagen

Von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen sind Schornsteine, Silos und Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind.

Grundflächenzahl:

Sondergebiet (SO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Art der Nutzung i. V. m. dem Planungskonzept mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs, sind dadurch nicht zu erwarten.

Gewerbegebiet (GE)

Um eine uneingeschränkte Entwicklung der GE-Flächen entsprechend der im § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten ist mit 18 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung entspricht den Anforderungen, die für gewerbliche Anlagen i. d. R. notwendig sind. Die maximale Höhe technischer Anlagen ist von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Für den technischen Betrieb zwingend erforderliche Bauteile größerer Höhe sowie aus Emissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO).

Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigt nachbarschaftsschützende Belange. Optische Beeinträchtigungen werden durch grünordnerische Maßnahmen und Wahl des Standortes vermieden.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Abweichende Bauweise:

Um die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen zu bringen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten. Dabei ist eine entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) vorzunehmen, damit das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Anlagen und Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlagen zur Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

8.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend Ziel und Zweck der Planung sind die an die Baugebiete angrenzenden vorhandenen öffentlichen Straßen entsprechend ihrer Katastergrenzen festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Bereichen.

Zufahrten sind entlang der Leipziger Straße gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt, in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

8.6 Versorgungsflächen

Im Bereich des Sondergebietes ist eine Fläche für elektrische Versorgung festgesetzt.

8.7 Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen resultiert aus den bestehenden Verhältnissen und dient der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Fertigstellung der Grünflächen:

Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein. Bei abschnittweiser Erschließung und Bebauung gilt das Vorhergesagte und die Begrünung muss abschnittweise erfolgen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung:

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Leipziger Straße und der Raiffeisenstraße erschlossen. Die privaten Erschließungswege im Plangebiet werden auf das Nötigste begrenzt, somit bleibt bei der zukünftigen Baugebietsentwicklung ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum erhalten. Die zurzeit genutzte Zufahrt zum Sondergebiet von der Leipziger Straße aus, bleibt solange im Bestand erhalten, bis die mit dem Ausbau der Staatsstraße S4 geplante Neuanbindung realisiert wurde.

Die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder müssen auf den privaten Flächen entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung bereitgestellt werden.

Eine Festlegung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes sowie des SO „großflächiger Einzelhandel“ in der Planzeichnung erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Gewerbe- und Sondergebietes unterordnen.

9.2 Trink- und Löschwasser

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

9.3 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Abwasserzweckverband Delitzsch geregelt.

9.4 Niederschlagswasser

Das zurzeit anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird zum Großteil dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und als Brauchwasser verwendet (Bewässerung Pflanzen). Die restlichen Flächen werden im Bestand über die in der Leipziger Straße anliegende Mischwasserleitung entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung, Verdunstung und/oder Nutzung als Brauchwasser vorzusehen. Grundsätzlich sind für die Herstellung/Erweiterung von Regenrückhaltebecken die wasserrechtlichen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren nach WHG durchzuführen. Weiterhin ist eine unter Genehmigungsvorbehalt stehende reduzierte Abführung der anfallenden Niederschlagswässer über die Einrichtung eines Ableiters (offenes Grabensystem) bis zum westlich befindlichen Braunkohleableiter (ehem. Zuckerfabrik), der weiterführend in den Lober entwässert, möglich.

9.5 Energie

Sämtliche Gebäude und elektrotechnischen Anlagen in dem betreffenden Versorgungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 7 werden gegenwärtig über die kundeneigene Transformatorenstation "Raiffeisenstraße" versorgt. Der TRAF0-Standort ist im Entwurf zum B-Plan als Fläche für „Versorgungsanlagen - Elektrizität“ ausgewiesen. Betreiber der vorgenannten Kundentransformatorenstation ist die Selders Vermietungs- und Verpachtungs GbR, Leipziger Straße 28 in 04509 Delitzsch.

Einzigste Ausnahme stellt das Grundstück Leipziger Straße 26a in Delitzsch dar, dieses Grundstück wird über das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Delitzsch GmbH versorgt.

Im Bereich der Raiffeisenstraße ist kein Elektroenergieversorgungsnetz, welches bestimmungsgemäß zur allgemeinen Versorgung genutzt werden kann, vorhanden. Die Versorgung der un bebauten Bereiche mit Elektroenergie ist z. B. über die Stadtwerke Delitzsch GmbH möglich, welche parallel auf der westlichen Seite der Leipziger Straße ein vorhandenes 20-kV Mittelspannungsnetz betreibt.

9.6 Telekommunikation

Im vorgesehenen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die vorhandenen TK-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Eine Erweiterung der Anlagen ist bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

9.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Nordsachsen geregelt. Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9.8 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Delitzsch GmbH geregelt. Sowohl in der Leipziger Straße als auch in einem Teilbereich der Raiffeisenstraße sind Gashochdruckleitungen vorhanden. Mehrere Objekte innerhalb des Plangebietes werden bereits vom Gasversorgungsnetz mit Gas versorgt. Eine Gasversorgung im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist durch die Stadtwerke Delitzsch GmbH möglich, der Abschluss eines Erschließungsvertrages wird erforderlich.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen in der Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ ergeben sich die, in der nachfolgenden Tabelle (Tab. 3) aufgelisteten, Änderungen.

Tab. 3 Flächenverteilung

Nutzung	Flächen rechtskräftiger Bebauungsplan (ha)	Flächen 2. Änderung (ha)	Differenz
Bauflächen davon:	ca. 13,38	ca. 16,23	ca. + 2,85
bebaubare Grundstücksfläche	ca. 10,58	ca. 16,04	ca. + 5,46
nicht bebaubare Grundstücksfläche	ca. 2,80	ca. 0,19	ca. - 2,61
Verkehrsflächen davon:	ca. 0,37	0	ca. - 0,37
Erschließungsstraße	ca. 0,16	0	ca. - 0,16
Grünflächen davon:	ca. 3,96	ca. 1,51	ca. - 1,45

Private Grünfläche	ca. 3,96	ca. 1,51	ca. - 1,45
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,003	ca. 0,003	ca. keine
Summe	ca. 17,7	ca. 17,7	

In der Umweltprüfung werden die in der obigen Tabelle 3 erkennbaren tatsächlich Änderungen der Flächenausweisungen untersucht, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Um geeignete Maßnahmen für die betroffenen Tierarten zu ermitteln, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Umweltbericht mit Hilfe eines „worst-case-Szenario“ die Belange des Artenschutzes betrachtet. Dabei bestehen im bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiet keine weiteren Anforderungen an den Artenschutz, lediglich im Bereich der noch nicht überbauten bzw. von der Baumschule nicht intensiv genutzten Flächen werden die artenschutzfachlichen Belange untersucht und geprüft.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- V 1 keine Vollversiegelung von Stellplätzen

Es wird festgelegt, dass Verkehrsflächen wie Parkplätze und einzelne Parkstände mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

Kompensationsmaßnahmen:

Auf den privaten Grünflächen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (Übernahme aus rechtskräftigem B-Plan):

- A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Gehölzstreifen entwickelt, die auf Grund der Baumschulennutzung einer ständigen Veränderung durch Rodung und Neuaufschulung mit standortgerechtem Pflanzmaterial unterliegen. Sofern die Baumschulennutzung aufgegeben wird, soll die Anpflanzfläche als nördliche und westliche Abgrenzung des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben und durch Unterpflanzung mit Sträuchern zu einem Windschutzstreifen weiterentwickelt werden.

- A3 Erhalt und Entwicklung Gehölzbestand

Zur Untergliederung der Bauflächen sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Erschließungsflächen Gehölzstreifen zu entwickeln. Der teilweise vorhandene Gehölzbestand von Bäumen und Sträuchern, der im Rahmen einer Baumschulennutzung

angelegt wurde, unterliegt einer ständigen Veränderung wie der Rodung bzw. einer Aufschulung einheimischer Gehölze.

- A4 Baumerhalt

Die im Plangebiet vorhandenen privaten Gehölze sind soweit möglich, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

- A5 Baumerhalt

Die auf der Fläche A5 vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Auf den nicht bepflanzten Flächen sind hochstämmige Laubbäume (StU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Müll sowie Spontanvegetation zu befreien.

- A6 Erhalt Grünstreifen

Die auf den gekennzeichneten Grünflächen vorhandene Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Müll sowie Spontanvegetation zu befreien.

- A7 Entwicklung Grünflächen

Auf den innerhalb des Gewerbegebietes nicht überbaubaren Flächen sind je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche, 2 hochstämmige Bäume (StU 14-16 cm) oder 20 Sträucher einheimischer Arten anzupflanzen.

- A8 Erhalt Grünstreifen

Der Gehölzstreifen als nördliche Begrenzung des Gewerbegebiets Delitzsch-Süd ist zu erhalten. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Strauch- und Bodendeckerpflanzbereiche sind mindestens vier Mal pro Jahr in Pflege zu nehmen und von Müll sowie Spontanvegetation zu befreien.

- A9 Erhalt Rasenflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind private Rasenflächen, die zu erhalten sind.

- A10 Wechselnder Pflanzenbestand

Die gegenwärtig durch die Baumschule bzw. durch das Gartencenter in Anspruch genommenen Flächen unterliegen einer ständigen Veränderung im Rahmen ihrer Nutzungsfunktion. Sofern ihre Nutzung aufgegeben wird, sind bei Neuversiegelungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung nachzuweisen.

Bei allen weiteren Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste (Tab. 4) mit der Pflanzqualität für Bäume von H, 3x v, mDB StU 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist in einer Pflanzgrube mit zertifiziertem Baums substrat und mindestens 1,0 m³ Rauminhalt vorzugeben.

Tab. 4 Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

11 Immissionsschutz

11.1 Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

11.1.1 Schienenverkehr

Die Zugzahlen für die Strecke 6345 Abschnitt Kyhna-Delitzsch Gbf (2025) wurden durch die Deutsche Bahn AG, Technik, Systemverbund und Dienstleistungen, Betrieblicher Umweltschutz (TUM 1), Lärmschutz im Dezember 2012 für den Prognosezeitraum 2025 zur Verfügung gestellt. Der Emissionspegel der Strecke Kyhna-Delitzsch beträgt:

tagsüber $L_{m,E,T} = 71,5 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{m,E,N} = 70,7 \text{ dB(A)}$.

Die Emissionspegel sind für einen Abstand von 25 m zur Gleismitte definiert und dienen als Ausgangswerte für die Schallausbreitungsberechnungen. Der nach Schall 03 anzusetzende Schienenbonus von 5 dB wird programmintern abgezogen.

11.1.2 Straßenverkehr

Entsprechend Punkt 7.1 der DIN 18005 Teil 1 werden die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen nach der RLS 90 berechnet.

Der zur Ausbreitungsrechnung benötigte Schallemissionspegel $L_{m,E}$ (tags und nachts) ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse und wird bei freier Schallausbreitung für die einzelnen Straßen und Straßenabschnitte nach der oben genannten Richtlinie aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet.

Die maßgebende Verkehrsstärke M ist der auf den Beurteilungszeitraum bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge. Falls keine objektbezogenen Daten zu den maßgebenden Verkehrsstärken M und dem Lkw-Anteil p tags und nachts vorliegen, lassen sich diese Größen auch nach der Tabelle 3 der RLS-90 aus den DTV-Werten errechnen. Der DTV-Wert (durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke) ist der Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

Es lagen keine Eingangsdaten aus verkehrsplanerischen Untersuchungen für die angrenzenden Straßen vor. Auf Grundlage der durchgeführten Immissionsmessungen an den Messpunkten MP 1 bis MP 3 wurde ein Emissionspegel für die Leipziger Straße und die Raiffeisenstraße abgeleitet.

		<i>Leipziger Straße</i>	<i>Raiffeisenstraße</i>
<i>tagsüber</i>	$L_{m,E,T}$	58,5 dB(A)	54,1 dB(A)
<i>nachts</i>	$L_{m,E,N}$	48,3 dB(A)	43,9 dB(A).

Mit den aufgeführten Emissionsdaten wurde eine flächendeckende Schallausbreitungsrechnung nach RLS 90 durchgeführt. Die flächendeckende Schallausbreitungsrechnung erfolgt im Sinne einer ungünstigen Abschätzung für eine freie Schallausbreitung ohne Hindernisse.

11.1.3 Ergebnisse und Bewertung

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber und nachts nahezu im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Schienenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber und nachts in Teilbereichen des Gewerbegebietes überschritten.

In einem Streifen von 70 m an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes überschreiten die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr den Wert von 60 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen ist in diesem Bereich zukünftige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes besteht eine Immissionsvorbelastung durch Schienenverkehrsgeräusche durch die Bahnstrecke Halle-Eilenburg sowie durch Straßenverkehrsgeräusche. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tag-/Nachtwerten liegt gemäß Protokoll der 22. Sitzung des Bundestagsausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung bei 70/60 dB(A). Aufgrund dessen ist es im vorliegenden Fall unumgänglich, Maßnahmen des passiven Schallschutzes, in Form von baulichen Schutzvorkehrungen, zu ergreifen. Neben schallgedämmten Fenstern sollten zudem schallgedämmte Zu- und Abluftöffnungen vorgesehen werden.

Zusätzlich sind in den nördlichen Bereichen der Gebäude und somit der der Bahnstrecke zugewandten Seite weniger schutzwürdige Nutzungen, wie Bereitschafts- und Verwaltungsräume anzuordnen. Schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer, sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen. In einem Streifen von 70 m an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes überschreiten die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr den Wert von 60 dB(A) in der Nacht. Innerhalb eines Abstands von 70 m zum nördlich befindlichen Gleiskörper ist daher im Gewerbegebiet Wohnnutzung ausgeschlossen.

11.2 Luftschadstoffe/Gerüche

Aussagen hinsichtlich der Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe/Gerüche sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, BImSchG-Genehmigungsverfahren u. a.) zu untersuchen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des BauGB sind dann im jeweiligen Genehmigungsverfahren auszuschließen.

12 Hinweise/nachrichtliche Übernahmen

Abwasser (Landratsamt Nordsachsen)

Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen/Dachflächen ist das ATV- DWA Arbeitsblatt A 128 als auch das ATV-DVWK Merkblatt

M 153 anzuwenden. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung zu beantragen.

Altlasten (Landratsamt Nordsachsen)

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i. S. d. § 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 den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Baugrund (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind, wird empfohlen, zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

Geodaten und UHYDRO

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen vor, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen mit Grundwasserinformationen. Diese können bei Interesse der Stadt Delitzsch oder eines von der Stadt Delitzsch beauftragten Planungs- bzw. Ingenieurbüros unter der Bohrpunktkarte <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/arcims/website/-bohrung> recherchiert werden. Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen) sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO erfasst werden. Das Programm UHYDRO wird vom LfULG kostenlos zur Verfügung gestellt.

Geologie (Sächsisches Oberbergamt)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg "Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest". Informationen diesbezüglich liefert die LMBV-Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Betrieb Mitteldeutschland in 04356 Leipzig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes "Delitzsch", Feldnummer 1641, (Bodenschatz: Wolfram u. a. Erze) für die Deutsche Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg.

Telekommunikation (Deutsche Telekom)

Im vorgesehenen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die vorhandenen TK-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestanstände gemäß DIN sind zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Sollte die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes durch zusätzlichen Bedarf erforderlich werden, wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

Vermessung (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Der GeoSN weist jedoch darauf hin, dass sich der Höhenfestpunkt (HP) 4440 217/1 im Bereich des Vorhabens befindet. Der Festpunkt ist durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird und dass seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet bleibt. Sollte eine Beeinträchtigung des Festpunktes unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 24, darüber schriftlich zu informieren.

Bahnanlagen (Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt)

Für Bepflanzungen (bzw. deren Festsetzungen im B-Plan) in Bahnnähe sind folgende Vorschriften einzuhalten:

Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Module 882.0220 (Rückschnittzone), 882.0331 (Begrünungen - Allgemeine Vorgaben) und 882.0332 (Bepflanzungen - Spezielle Vorgaben für Bahnstrecken) vom 01.09.2009.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m,
- keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.),
- ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter,
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises,
- zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Es werden für Bepflanzungsplanungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben - hier ist z. B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände etc.),
- Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftsplanung - hier stehen z. B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken. Die in den fachlinienübergreifenden Modulen detailliert beschriebenen Rückschnittbereiche sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

Tiefgründungen (unter 1,00 m unter OK Gelände) im Bereich von Lasteintragungen der Bahnanlagen sind mit einem ing.-geologischen Gutachten zur Stellungnahme vorzulegen. Aus dem Untergrund der Bahnanlagen dürfen nachweislich keine Feinanteile aus dem Untergrund ausgeschwemmt werden (Wasserhaltung in Baugruben im Einwirkungsbereich). Ein Betreten der Bahnanlagen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Stand-, Betriebs- und Verkehrssicherheit aller Bahnanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Wässer dürfen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht in Richtung Bahngelände geleitet werden. Blendwirkungen in Richtung Bahngelände sind auszuschließen. Die Zufahrt zum Fahrdienstleiterstellwerk sowie zu den Technikräumen darf nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandene LST-Kabeltrasse darf in ihrer Funktionsfähigkeit ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Mit Schreiben vom 17.07.2012 teilt die DB Services Immobilien GmbH mit, dass bei der DB Netz AG zurzeit keine Trassierungsunterlagen vorliegen.

Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. wesentlichen Änderung der Bestand dieser Eisenbahnbetriebsanlagen und der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr nicht gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind hierfür in Abstimmung mit dem Betreiber der Infrastruktur, der DB Netz AG, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

Baugrund (LMBV GmbH)

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen, objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen durchzuführen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebietes zwischen +94,5 m und +95 m NHN (Stand Herbst 2011). Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modells wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. 95,5 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Saisonale Schwankungen sind bei dieser Angabe noch zusätzlich zu berücksichtigen. Diese Angabe ist als Näherungswert zu verstehen, da das hydrogeologische Modell auf der Basis von Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementarasters unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung arbeitet.

Gasversorgung (Stadtwerke Delitzsch GmbH)

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von Versorgungsleitungen grundsätzlich von Überbauungen, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzungen freizuhalten sind. Erforderliche Sicherheits- und Mindestabstände sind zu beachten. Bei geplanten Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes sind entsprechende, vor Baubeginn mit SWD abzustimmende

Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen. Jede Beschädigung an den Versorgungsanlagen ist der SWD GmbH zu melden. Die Kosten der Schadensbeseitigung trägt der Verursacher.

Trinkwasser (DERAWA)

Sollten Leitungsverlegungen notwendig werden, so wird gebeten, sich rechtzeitig mit DERAWA abzustimmen, da diese Arbeiten zur Vorbereitung und Herstellung dieser Trinkwasseranlagen grundsätzlich durch den DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung realisiert werden.

Trinkwasser und kommunales Abwasser (Landratsamt Nordsachsen)

Das Gewerbegebiet Delitzsch-Süd befindet sich außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzgebiete. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Braunkohletagebau beeinflussten Gebiet. Mit Einstellung der Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bergbau werden sich die Grundwasserverhältnisse ändern. Lt. des "Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges Delitzsch-Südwest/Breitenfeld" der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH ist von hohen Grundwasserneubildungsraten am Vorhabenstandort, teilweise von einem Grundwasserflurabstand 0 - 2 m unter Gelände, auszugehen.

Die Ver- und Entsorgung ist, wie im Plan dargelegt, mit den Ver- und Entsorgungsverpflichteten vertraglich zu regeln, da ein Anschluss an die zentralen Netze möglich sein soll (Trinkwasser und kommun. Abwasser).

Verkehrsflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (S4 und Raiffeisenstraße) hat, wie bereits vorhanden, als Einmündung (ohne Bord) zu erfolgen. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind zu gewährleisten. Einer Ausbildung als Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord wird nicht zugestimmt. Erschließungsstraßen sind gemäß RStO 01 und den zu ermittelnden Bauklassen zu befestigen.

Grünflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten. Demnach sind zu fällende Bäume zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Winterruhezeiten von Fledermäusen zu fällen. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten nicht zwingend eingehalten werden, ist eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen in 04855 Torgau zu beantragen.

Bei den auszuführenden Maßnahmen sind die Inhalte der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zwingend anzuwenden, sowie die ZTV-Baumpflege, einschließlich Zusätze, als Grundlage der Ausschreibung ausdrücklich als Vertragsbestandteil zu vereinbaren. Die Inhalte der zum Bauvertragsabschluss jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.

Anfallendes belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die DIN-Vorschriften 18300 ("Erdarbeiten") und 18915 ("Bodenarbeiten") sind allgemein zu beachten.

Bestehende Gehölze der Maßnahmen, die im Rahmen einer Baumschulennutzung zu gewerblichen Zwecken herangezogen worden, unterliegen nicht der Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Stadt Delitzsch (Gehölzschutzsatzung). Soweit in anderen Satzungen keine weiteren Festlegungen getroffen werden, bezieht sich der Gehölzschutz im Allgemeinen, lediglich auf öffentlich zugängliche und sich im Eigentum der Stadt Delitzsch befindliche Flächen sowie von ihr öffentlich gewidmete Flächen.

Verbreiterung Zufahrten (Landesamt für Straßenbau und Verkehr)

Nach § 22 i. V. m. § 18 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) ist für die Verbreiterung der vorhandenen Zufahrten eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Der entsprechende Antrag (mit maßstabsgerechten Planunterlagen) ist rechtzeitig vor Baubeginn an das LaSuV/Niederlassung Leipzig zu stellen.

Vorsorgender Radonschutz (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG/§§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/gm³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. 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 dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Anzahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, die Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ist Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz. Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch

einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Nieder- und Mittelspannungsleitungen (MITNETZ AG Strom)

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an unser

*Servicecenter Bad Dübén
Schwarzbachgrund 4
04849 Bad Dübén
Tel. (034243) 330-55 Fax (034243) 330-82
E-Mail Guenter.Seydewitz@enviaM.de*

zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Es ist zu beachten, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

*Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen
Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg.*

Sollten Umverlegungen von Anlagen unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit uns zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben. Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

Quellen

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

RAST (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“ Köln.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008

ROG (2009): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

SÄCHSLPLG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

SÄCHSNATSCHG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

SÄCHSWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

SMI (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008

Stadt Delitzsch (2013): Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“, genehmigt am 23.04.2013 mit Az.: 06129-2011 vom Landratsamt Nordsachsen genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Literatur:

Stadt Delitzsch (2012/2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch.

BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2009): Kommentar zum Baugesetzbuch; Dr. Dr. h.c. U. Batts, Dr. M. Krautzberger, Dr. R.-P. Löhr, München.

BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2011):

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebieteigene Gehölze, Berlin.

ECO AKUSTIK GMBH (2012): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Vorhabens 1. wesentliche Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ der Stadt Delitzsch vom August 2012, Taucha.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

KUSCHNERUS (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.

Internetseiten:

RAPIS (2020): <<https://geoviewer.sachsen.de>>. Raumplanungsinformationssystem Sachsen 02./2020, Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Anlage 1

Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	<i>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 Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i> <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR :Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nichtgenannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>
	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Möbel	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Pflanzartikel	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)</i>
Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)</i>

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.