

# Große Kreisstadt Delitzsch Landkreis Nordsachsen



## Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße“

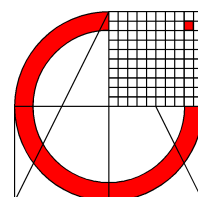
### Begründung

*Stand 05/2022*



Auftragnehmer: Messmer Consult  
Beerendorfer Straße 1  
04509 Delitzsch  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C. Bunge  
Projekt-Nr.: 35 051

geprüft: .....



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Bearbeitungsverfahren</b>	<b>4</b>
3.1. Plangrundlagen	4
3.2. Planungsverfahren	4
<b>4. Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
4.1. Beschreibung des Plangebietes	5
4.2. Einzelhandelsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	6
4.3. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
4.4. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung	8
5.3. Nebenanlagen	9
5.4. Bauweise	9
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.6. Verkehrsflächen	10
5.7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	10
<b>6. Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>12</b>
6.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch	12
6.2. Landesentwicklungsplan Sachsen	12
6.3. Regionalplan Westsachsen	14
<b>7. Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>14</b>
<b>8. Plangebiete des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
8.1. Plangebiet 1	16
8.2. Plangebiet 2	16
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
9.1. Umweltprüfung	17
9.2. Prüfung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz	17
9.3. Verkehrserschließung	18
9.4. Ver- und Entsorgung	19
9.5. Stadtentwicklung	19
<b>10. Hinweise</b>	<b>20</b>
10.1. Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz	20
10.2. Altlasten	20
10.3. Bodenschutz	20
10.4. Bohrungen	21
10.5. Grundwasser	22
10.6. Kampfmittel	22
10.7. Radonschutz	22
10.8. Bergbau	23
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>24</b>

## **1. Erfordernis der Planung**

Anlass für das Planverfahren ist die gegenüber der Stadt Delitzsch geäußerte Absicht eines Vorhabenträgers, die Verkaufsfläche des am Standort Richard-Wagner-Straße befindlichen Lebensmitteldiscountmarktes zu erweitern. Zu diesem Zweck plant der Vorhabenträger, die bebaute Fläche neu zu ordnen und ein moderneres Gebäude mit ca. 1.500 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche sowie kleinere Versorgungs-Punkte gegenüber des Marktes mit insgesamt 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten.

Der Lebensmitteldiscountmarkt nutzt die vergrößerte Verkaufsfläche nahezu vollständig für das Angebot von Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen/periodischen Bedarfs. Die geplante Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, da die aktuelle Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche qualitativ und quantitativ nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht. Mit der Ergänzung mit Fleischer-Fachgeschäft, Bäckerpavillon, Apotheke und Lotto-Shop wird der Markt dem Standortanspruch durch z.B. Bereitstellung eines Frischeangebotes gerecht.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das ausgewiesene Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Einkaufszentrum Südost/Richard –Wagner-Straße“. Da nur ein Teil des o.g. Plangebietes überplant werden soll, wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser beinhaltet neben der Anpassung des Sondergebietes auch die bedarfsgerechte Umgestaltung der östlich des Sondergebietes befindlichen Verkehrsflächen.

Die Überplanung des Sondergebietes hat als grundlegendes Ziel, eine durch das breitere Warenangebot qualitativ verbesserte wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

Mit der vorgesehenen Anpassung der tatsächlichen und geplanten Nutzung im Plangebiet sichert die Stadt Delitzsch ihr vorhandenes wirtschaftliches Standortpotential und ermöglicht die Ausschöpfung der vorhandenen Gebietsressourcen. Die o.g. Veränderungen für den Lebensmittelmarkt tragen der demographischen Entwicklung Rechnung. Durch die geplanten baulichen Veränderungen mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen und kürzere fußläufige Entfernungen zum öffentlichen Verkehrsweg wird die Attraktivität insbesondere für ältere Bürger verbessert. Die geplante Ansiedlung von externen Versorgern untermauert diese Zielsetzungen.

Die Außenstelle Delitzsch des Landratsamtes Nordsachsen grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet. Die Flächen des Landratsamtes sind weitgehend durch Baukörper, Wege und Stellplätze überplant. Die an das Landratsamt angrenzende Bebauung lässt keine Erweiterungsmöglichkeiten zu. Eine weitere Zufahrt von Westen ist deshalb nicht erforderlich. Die Verkehrsfläche kann reduziert werden. Es werden weniger Flächen versiegelt und der Unterhaltungsaufwand für den zukünftigen Baulastträger kann minimiert werden. Damit werden den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Rechnung getragen.

Für die gewollte mittel- bis langfristige Standortsicherung als großflächige Handelseinrichtung im Südwesten der Stadt erweist sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als zwingend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

### **3. Bearbeitungsverfahren**

#### **3.1. Plangrundlagen**

Als zeichnerische Grundlage dienen die Geobasiskarten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2011) und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 „Einkaufszentrum Südost/Richard-Wagner-Straße“.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 (Plangebiet 1) sowie 1:2.000 (Plangebiet 2) dargestellt.

#### **3.2. Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan gliedert sich in 2 Plangebiete.

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von 13.320 m<sup>2</sup>. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung eines Teiles des bereits im Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzten Plangebietes. Überplant werden das Sondergebiet sowie die östlich davon gelegenen Verkehrsanlagen.

Das Plangebiet 2 umfasst eine Fläche von 2.086 m<sup>2</sup> und dient der Aufforstung einer Waldfläche.

Der im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.980 m<sup>2</sup> vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt mit externen Konzessionären) erfordert weiterhin die Festsetzung eines Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Um einen größeren Gestaltungsspielraum zuzulassen, wird die Fläche des Sondergebietes durch Einbeziehung der Pkw-Stellplätze vergrößert. Damit wird eine veränderte Lage des Marktes mit möglicherweise kürzeren Fahrtwegen für die Anlieferung und einer kürzeren fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum in der Richard-Wagner-Straße ermöglicht. Das Verhältnis der Gebäudefläche des Marktes zur Größe der Parkflächen wird dabei nur unwesentlich verändert. Der Stellplatznachweis ist mit der Baugenehmigung zu erbringen. In diesem Zusammenhang wird Art und Maß der baulichen Nutzung den derzeitigen Erfordernissen angepasst. Der Bedarf an ökologischen Produkten wie Bio und Mehrweg nimmt immer mehr zu. Für diese Sortimentserweiterung sowie zur Verbesserung der Verkaufsqualität durch Verbreiterung der Gänge und niedrigere Regale ist es notwendig, die Verkaufsfläche zu erweitern.

Für die bisher geplante neue Zufahrt zum Landratsamt in Verbindung mit der Anlage von zusätzlichen Parkflächen gab es in den letzten Jahren keinen Bedarf. Eine Umstrukturierung der Kreise mit einer möglichen Erweiterung des Verwaltungssitzes in Delitzsch ist in naher Zukunft ebenfalls nicht in Aussicht. Somit ist es sinnvoll, auf die zusätzliche Versiegelung der Flächen zu verzichten. Zudem wird der Unterhaltungsaufwand des zukünftigen Baulastträgers, die Stadt Delitzsch gemindert.

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in der Stadtratssitzung am 25.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 50 – „Nahverkaufszentrum Richard-Wagner-Straße“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Einzelhandelskonzept vom Januar 2012 für die Entwicklung der Nahversorgungszentren in der Stadt Delitzsch fortzuschreiben.

Die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung zählt zu den unter Nr. 18.6.2 aufgeführten Vorhaben der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Für diese ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vorgeschrieben. Da die Flächenbilanz ausgewogen ist, mit geringfügiger Verringerung der Versiegelungs-

flächen, wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet.

Südlich an das Plangebiet 1 grenzt eine Waldfläche (Waldfeststellung vom 23.11.2017). Um den erforderlichen Abstand der geplanten Bebauung zur Waldgrenze von 30 m einzuhalten, wird zeitnah bei der Unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Die Ersatzmaßnahme – Aufforstung einer neuen Waldfläche – ist als Plangebiet 2 des vorliegenden Bebauungsplanes aufgeführt.

Auf den unmittelbar an das Plangebiet 1 angrenzenden Grundstücken ist keine Wohnbebauung vorhanden. Eine Zunahme des emissionsbedingten Anlagenlärms, wie z.B. eine Lkw-Anlieferung nachts, Lüftungseinrichtungen oder Parkvorgänge kann erst mit der detaillierten Planung beurteilt werden. Dazu werden im Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen festgelegt.

Die südlich gelegene Bahnlinie Delitzsch-Halle befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet. Im Sondergebiet ist eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, wobei im II. Geschoss nur Technikräume zugelassen sind. Lärmimmissionen durch die Bahnlinie sind deshalb nicht relevant.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Beschreibung des Plangebietes 1**

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von 1,33 ha.

Das Plangebiet 1 gehört zur Stadt Delitzsch, Landkreis Nordsachsen. Es liegt im Südosten der Stadt Delitzsch zwischen der Bahnlinie Delitzsch - Halle und der Richard-Wagner-Straße. Der Standort befindet sich nur ca. 500 m vom Marktplatz entfernt. Unmittelbar vor dem Markt an der Richard-Wagner-Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Das Gelände des Plangebietes 1 ist gering modelliert und weitgehend eben. Es fällt von ca. 97,80 m ü. NHN im Süden in Richtung Norden auf ca. 95,80 m ü. NHN.

Das Bebauungsplangebiet 1 liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Betonfabrik. In den Jahren 2001 hat sich auf den westlichen Grundstücken ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

Mit einer gegenwärtig etwa 1.100 m<sup>2</sup> umfassenden Verkaufsfläche beansprucht der Markt ca. 12 % der Grundstücksfläche. Die Warenanlieferung erfolgt über die Grundstückszufahrt an der Richard-Wagner-Straße. Diese Zu- und Ausfahrt ist auch für die Kunden mit Pkw benutzbar, die im Innern des Grundstückes die vorhandenen Stellplätze aufsuchen. Eine zweite für Kfz und nicht motorisierte Kunden nutzbare Zu- und Ausfahrt ist ca. 80 m östlich davon angeordnet und über eine an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende 7,50 m breite Anliegerstraße zu erreichen. Die Grundstücke sind derzeit zu ca. 78 % versiegelt, wozu neben der Verkaufseinrichtung insbesondere die innere verkehrliche Erschließung beiträgt.

Östlich an das Bebauungsplangebiet 1 angrenzend sind die Gebäude des Landratsamtes Delitzsch entstanden. Dabei handelt es sich um 3 Hauptgebäude die teilweise durch Zwischenbauten miteinander verbunden sind. Die Hauptgebäude sind in 3-geschossiger Bauweise errichtet und besitzen Walmdächer. Der Parkplatz des Landratsamtes grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Im Süden schließt eine Mischgebietsfläche unmittelbar an das Plangebiet 1 an.

Die unmittelbar im Westen an das Plangebiet 1 angrenzende Wohnbebauung wurde zum Großteil abgerissen und ist derzeit weitgehend unbebaut. Nördlich der Richard-Wagner-Straße ist eine Eigenheimbebauung prägend, die im Westen durch das Behindertenzentrum fortgeführt wird.

Die im Plangebiet 1 festgelegte Nutzung als Sondergebiet mit Nutzung als Einzelhandelsbetrieb passt sich an die vorherrschende Wohn- und Mischbebauung an. Die Aufweitung der Baugrenze ermöglicht eine Anordnung der baulichen Anlagen, die Lärmbeeinträchtigungen für die unmittelbare Nachbarbebauung z.B. durch Anlieferung minimiert. Außerdem werden die Wege für die nichtmotorisierten Kunden verkürzt.

#### **4.2. Einzelhandelsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

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. Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, wurde ein Einzelhandelskonzept (Januar 2012) erstellt, welches Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung stellt. Seit der Erstellung des Konzeptes im Jahr 2012 hat sich die Siedlungsstruktur in Delitzsch geändert bzw. sind weitere Veränderungen geplant. Mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauplätzen werden brachliegende Flächen aktiviert. Besonders im Südwesten der Stadt mit der Entwicklung der Ehrenbergsiedlung an der Halleschen Straße (B-Plan Nr. 46), der Entwicklung der Schulze-Delitzsch-Siedlung an der Schkeuditzer Straße (B-Plan Nr. 49) sowie eines Urbanen Gebietes an der Richard-Wagner-Straße (ehemals Zuckerfabrik bzw. Biokraftwerk) haben bzw. werden sich die Einzugsgebiete im Nahversorgungsbereich deutlich verändern. Desweiteren haben sich infolge von Betriebsaufgaben die Nahversorgungsstrukturen seit 2012 verändert. Um dem Rechnung zu tragen, hat die Stadt Delitzsch in der Stadtratssitzung am 25.01.2018 beschlossen, das Einzelhandelskonzept vom Januar 2012 für die Entwicklung der Nahversorgungszentren in der Stadt Delitzsch fortzuschreiben und den neuen und zukünftigen Strukturen anzupassen. Seit August 2018 liegt die „Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Delitzsch“ vor.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass u.a.

- ein Rückgang der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel seit 2011 um ca. 1.840 m<sup>2</sup> zu verzeichnen ist;
- die Kaufkraft deutlich gestiegen ist, wobei mit weiterem Wachstum zu rechnen ist, trotz Inflationsrate und leicht steigendem Anteil des Onlinehandels;
- derzeit ein dynamischer Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel stattfindet;
- für den Stadtteil Delitzsch Südwest Defizite in der fußläufigen Nahversorgung vorhanden sind;
- ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu erwarten ist.

Auch das Gutachten zur „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Delitzsch, Richard-Wagner-Str. 9a, gem. §11 Abs. 3 BauNVO“ vom Mai 2022 kam zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben den Handlungsprioritäten und Zielsetzungen des fortgeschriebenen Nahversorgungskonzeptes der Stadt Delitzsch entspricht. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne §11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes 1 des vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil der Nahversorgungsstruktur in Delitzsch Südwest. Neben dem Lidl-Markt befindet sich in diesem Nahversorgungsbereich Südwest noch ein weiterer Lebensmitteldiscounter (REWE im PEP). Dieser ist jedoch für die fußläufige Versorgung nicht geeignet. Der Lidl-Markt stellt gegenwärtig der einzige Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Südwest dar und übernimmt damit eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der Nahversorgung in diesem Bereich.

Der zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelkonzeptes im Jahre 2012 „aktuell nicht erkennbare Handlungsbedarf“ hat sich aufgrund der veränderten Standortbedingungen verändert. Der Standort Richard-Wagner-Straße erlangt zunehmend eine wichtige Funktion in der Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete. Um auch der demographischen Entwicklung gerecht zu bleiben, wird hier ein Handlungsbedarf erforderlich, um den Betrieb dauerhaft im Bestand zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Südwesten der Stadt Delitzsch zu vermeiden. Dabei ist dem Ausbau vorhandener Einrichtungen auf jedem Fall den Vorzug gegenüber Neuansiedlungen zu geben.

In o.g. Untersuchung ist der Lidl-Markt als „Besonderer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen. Ziel sollte u.a. sein, besondere Nahversorgungsstandorte zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Insofern entspricht eine Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes grundsätzlich den Handlungsprioritäten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Südwest.

#### **4.3. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Die Plangebiete 1 und 2 befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

#### **4.4. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet 1 und 2 befinden sich keine Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes.

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes 1 ist als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandelsbetrieb (§ 11 (2) BauNVO) ausgewiesen. Als zusätzliche Festsetzung gilt die Beschränkung auf eine Einrichtung mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.500 m<sup>2</sup> sowie die ausschließliche Nutzung als Lebensmittelmarkt. Dabei dienen 90 % der Verkaufsfläche für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und maximal 10 % für Einzelhandel mit nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment. Zusätzlich werden max. 4 Versorgungs-Punkte (Bäckerpavillon, Fleischer-Fachgeschäft, Apotheke, Lotto-Shop) mit je max. 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Delitzscher Liste):

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (Drogerie, Kosmetik/Parfümerie)
- Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Apotheken
- Zeitschriften und Zeitungen

Im Interesse der Stärkung dieser verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – aber auch der Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche – wurde das Angebot des erweiterten Einzelhandelsbetriebes auf weitestgehend nahversorgungsrelevante Hauptsortimente beschränkt. Mit dieser Festlegung des Sondergebietes soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung unter Beachtung des gewachsenen Einzugsgebietes des Einkaufsmarktes erhalten bleiben. Die Erweiterung um die Versorgungs-Points trägt u.a. dem wachsenden Bedarf an Frische-Produkten Rechnung. Die Erreichbarkeit des Marktes auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenes Kfz ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ÖPNV gegeben.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein städtebaulich verträgliches Maß soll eine unverhältnismäßige Erweiterung unterbunden werden. Damit werden Funktionsverlusten der zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt. Auch die Wahrung der Wohnqualität in der Nachbarschaft des erweiterten Marktes bleibt damit erhalten.

Die für einen Markt erforderlichen Stellplatzflächen wurden in die Sondergebietsfläche einbezogen. So ist bei einem eventuellen Neubau ein größerer gestalterischer Freiraum gegeben.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Dadurch ist zum einen eine maximale Ausnutzung der Fläche möglich, zum anderen wird dem Stellplatzbedarf der vorhandenen und geplanten planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung zulässig ist, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Da das Nutzungskonzept keine dichtere Bebauung als jetzt vorhanden vorsieht, wurde für die festgesetzte GRZ = 0,8 beibehalten.

Eine Zweigeschossigkeit wird festgesetzt, jedoch werden im II. Geschoss keine Verkaufsflächen sondern nur Technikräume zugelassen. Damit wird eine Verteilung der Verkaufsflächen auf zwei Geschosse verhindert.

Die vorhandene Struktur des städtebaulichen Umfelds ist durch eine 1- bis 4-geschossige Bebauung charakterisiert. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigt den Bestand in Zusammenhang mit nachbarschaftsschützenden Belangen. Die Festsetzung einer 2-geschossigen Bebauung passt sich somit in die umliegende Bebauung ein.



Für die Geschossflächenzahl eines Sondergebietes ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze von 2,4 zulässig. Mit Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl ist eine Geschossflächenzahl von max. 1,6 möglich.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche des Discounters bis max. 1.500 m<sup>2</sup> zzgl. kleinerer Versorgungspunkte mit max. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt keine weitere Ansiedlung von Handelsbetrieben neben dem vorhandenen Lebensmittelmarkt zu.

### **5.3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind auszuschließen. Diese Festsetzung gilt insbesondere auch für selbstständige Werbeanlagen.

Nebenanlagen, die

- der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen
- zur Ableitung oder Speicherung von Abwasser erforderlich sind oder
- der Löschwasserversorgung bzw. Löschwasserbereitstellung dienen

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Ausgleichsbilanz. Anlagen in diesem Bereich würden eine zusätzliche Flächenversiegelung zur Folge haben. Werbeanlagen könnten Pflanzungen in ihrem Wachstum behindern.

Zugelassen sind unterirdische Anlagen der Ver- bzw. Entsorgung. Diese haben auf die Flächenbilanz keinen Einfluss. Lediglich auf die Anordnung von Pflanzungen hat deren Anlagen Einfluss.

### **5.4. Bauweise**

Um die städtebaulichen Ziele besser mit den gewerblichen und verwaltungstechnischen Nutzungsinteressen in Einklang zu bringen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

### **5.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit der Integration der Stellflächen in die Baugrenzen des Sondergebietes wird ein größerer Spielraum für die Flächengestaltung geschaffen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den als private Grünflächen festgesetzten Flächen, zulässig.

## 5.6. Verkehrsflächen

### 5.6.1. Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des Sondergebietes (2. Ein- und Ausfahrt) sowie der südlich gelegenen, im B-Plan Nr. 42 festgesetzten Mischgebietsflächen wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Verkehrsfläche festgesetzt. Sie hat den Charakter einer Erschließungsstraße. Der im B-Plan Nr. 42 festgesetzte Kreisverkehr mit Anbindung der Außenstelle des Landratsamtes und Erweiterung der öffentlichen Stellplätze entspricht nicht mehr den derzeitigen Erfordernissen. Um eine unnötige Flächenversiegelung zu verhindern und den Unterhaltungsaufwand für den zukünftigen Baulastträger zu minimieren, wurde die Straßenverkehrsfläche reduziert.

Die Straße endet am Grundstück 91/12, der ausgewiesenen Mischgebietsfläche. Die Fläche ist derzeit unbebaut. Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Müllabfuhr sind im Rahmen der Erschließung dieser Grundstücke zu schaffen. Derzeit beträgt die Länge zwischen Ende der Verkehrsanlage und der Richard-Wagner-Straße ca. 110 m. Gemäß den Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV sollte die Strecke einer gefahrlosen Rückwärtsfahrt 150 m nicht übersteigen. Im Extremfall ist eine Andienung der Flächen mittels Rückwärtsfahrt möglich. Auf die Festsetzung einer Wendeanlage konnte somit verzichtet werden.

### 5.6.2. Zufahrten

Zur Sicherung der beiden bestehenden Ein- und Ausfahrbereiche wurden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch mit dem zugehörigen Planzeichen 6.4 PlanZV als solche festgesetzt. Damit ist eine direkte Zufahrt von der Richard-Wagner-Straße als auch die Anbindung an die zum Teil schon vorhandene Erschließungsstraße gegeben. Insbesondere für die Belieferung des Marktes können durch die Festsetzung von 2 getrennt voneinander liegenden Ein- bzw. Ausfahrten unnötige Wendemanöver auf dem Grundstück vermieden werden.

### 5.6.3. Stellplätze

Eine Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Sondergebietes erfolgt nicht. Ein Nachweis der Stellflächen ist in der Baugenehmigung zu erbringen. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5.7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

### 5.7.1. Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote festgesetzt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 42. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 50 nicht mehr als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen werden als private Grünflächen gewidmet. Damit verringert sich in der Flächenbilanz der Grad der Versiegelung.

Tabelle 1 – Flächenbilanz

	B-Plan Nr. 42	B-Plan Nr. 50
Sondergebiet		
Baufläche, 80 % versiegelt	2.518,82 m <sup>2</sup>	6.316,89 m <sup>2</sup>
Baufläche, 20 % unversiegelt	629,70 m <sup>2</sup>	1.579,22 m <sup>2</sup>
Zufahrten	299,87 m <sup>2</sup>	150,55 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche privat	3.584,68 m <sup>2</sup>	47,51 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche	6.403,37 m <sup>2</sup>	6.514,95 m <sup>2</sup>
unversiegelte Fläche	629,70 m <sup>2</sup>	1.579,22 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche öffentlich	2.489,63 m <sup>2</sup>	1.164,61 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat	4.754,82 m <sup>2</sup>	6.305,48 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	1.286,75 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	6.041,56 m <sup>2</sup>	6.305,48 m <sup>2</sup>
Versiegelung	8.892,99 m <sup>2</sup>	7.679,56 m <sup>2</sup>
Grünfläche	6.671,27 m <sup>2</sup>	7.884,70 m <sup>2</sup>
Gesamt	15.564,26 m <sup>2</sup>	15.564,26 m <sup>2</sup>

Die auf der privaten Grünfläche PG 1 (2.810 m<sup>2</sup>) nicht umgesetzten Pflanzungen werden mit der Festsetzung PG 3 kompensiert. Die 16 Neupflanzungen in Bereich der Parkplätze entsprechen der vorherigen Festsetzung von 2 Baumpflanzungen pro 350 m<sup>2</sup> Grünfläche. Da sich entsprechend o.g. Bilanz die private Grünfläche vergrößert, wird die Anzahl der vorzunehmenden Baumpflanzungen erhöht. Außerdem wurde die Pflanzqualität der vorzunehmenden Neupflanzungen (3xv mDb, StU 16 – 18 cm) gegenüber den bisher festgesetzten (2xv, StU 14 – 16 cm) erhöht.

Für Bestandsbäume sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Delitzsch zu beachten. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Aus diesem Grund wurden die Pflegezeiträume für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Alle ausgefallenen Gehölze sind artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Die o.g. Festsetzungen dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und werten zudem das Landschaftsbild auf.

Die Verwendung von Bäumen entsprechend den Vorgaben der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), Arbeitskreis Straßenbäume sichert eine Baumauswahl, die entsprechende Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit und somit auch Zukunftsfähigkeit gewährleistet. Diese Liste wird ständig aktualisiert und veränderten Gegebenheiten (z.B. häufig auftretenden Krankheitserregern oder Schädlingsbefalls) angepasst.

### 5.7.2. Waldfeststellung

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde südlich des Plangebietes 1 auf den Flurstücken 91/11 und 91/12 durch die Untere Forstbehörde ein Wald festgestellt. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Grundstückseigentümer wird derzeit ein Antrag auf Waldumwandlung erstellt. In einem Abstand von 30 m von der Baugrenze muss der Wald zurückgenommen werden. Damit

müssen 1.490 m<sup>2</sup> Wald gerodet werden. Durch die Untere Forstbehörde wurden folgende Waldfunktionen erfasst:

- „Restwald in waldarmer Region“ und
- „Klimaschutzfunktion regional“.

Zum Ausgleich der Rodungsfläche und unter Beachtung der beiden Waldfunktionen sind 2.086 m<sup>2</sup> neue Waldfläche aufzuforsten. Da innerhalb des Plangebietes 1 dafür keine Fläche zur Verfügung steht, wurde eine zusätzliche Fläche gefunden, um die Aufforstung zu realisieren. In der Gemarkung Schenkenberg, Flur 3 ist auf dem Flurstück 458 eine ausreichende Fläche gegeben. Diese wird als Plangebiet 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.7.3. Oberflächenwasser und Versiegelung**

Die Versiegelung von Stellplätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sollten wasserdurchlässige Belagsarten verwendet werden. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll direkt versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt und reduziert damit die Menge des in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleitenden Abwassers.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist auf 18 l/s beschränkt. Bei der Größe der versiegelten Flächen ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallen Oberflächenwassers zwingend erforderlich. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen kann ein Teil des Wassers versickern und somit die gesammelte Wassermenge reduziert werden. Die Anlagen zur Rückhaltung können entsprechend geringer dimensioniert werden.

## **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

### **6.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Große Kreisstadt Delitzsch liegt mit Datum vom 06.07.2004 ein genehmigter, rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet 1 als Sondergebiet aus.

Die Bebauungsplanung bedarf folglich keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen.

### **6.2. Landesentwicklungsplan Sachsen**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 weist das Gebiet der Stadt Delitzsch als ländlichen Raum aus, wobei die Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eingestuft wurde.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 weist für den Handel u.a. folgende Ziel aus:

- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen

Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“ (Ziel 2.3.2.1 – Konzentrations- oder auch Zentralitätsgebot)

Damit soll die Versorgung in allen Teilen des Landes entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sichergestellt und zugleich einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegengewirkt werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

- „Bei ... einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die ... Erweiterung ... von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.“ (Ziel 2.3.2.3 – Integrationsgebot)

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich ca. 500 m vom Marktplatz entfernt. Unmittelbar neben dem Discounter befindet sich die Außenstelle des Landratsamtes u.a. mit den Amt für Migration und Ausländerrecht, dem Gesundheitsamt sowie der Koordinierungsstelle Berufs- und Studienorientierung, das Jobcenter und Kfz-Zulassungsstelle. Mit den bereits in Punkt 4.2 aufgezählten geplanten Wohngebietsansiedlungen befindet sich der Lebensmittelmarkt in städtebaulich integrierter Lage. Die Bushaltestelle in der Richard-Wagner-Straße unmittelbar neben der Zufahrt zum Markt sichert die Anbindung an den ÖPNV. Darüber hinaus ist eine Anbindung für den MIV über die Richard-Wagner-Straße sowohl von Osten als auch von Westen gegeben.

- „Die ... Erweiterung ... von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“ (Ziel 2.3.2.4 – Kongruenzgebot)
- „Die ... Erweiterung ... von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge ... substantiell beeinträchtigen.“ (Ziel 2.3.2.5 – Beeinträchtigungsverbot)

In einer Entfernung von ca. 800 m und damit weiter entfernt als der Stadtkern befindet sich das nächstgelegene Einkaufszentrum PEP mit einem vergleichbaren Warenangebot. Dieser hat jedoch ein geringeres Einzugsgebiet, da er von der umliegenden Wohnbebauung deutlich weiter entfernt liegt. Für die nichtmotorisierte Bevölkerung stellt er deshalb kaum eine Konkurrenz dar. Die Anbindung an den ÖPNV ist bei beiden Märkten gleich. Sie werden sowohl von der City-Buslinie B als auch von aus dem Süden kommenden Regionalbussen angefahren.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt aber auch dem Ziel 2.2.1.7 der Siedlungsentwicklung:

- Brachliegende und brachfallende Bauflächen ... sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist ...“

Mit der Umgestaltung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird der bereits genutzte Standort gesichert. Es werden keine zusätzlichen Flächen durch Neuansiedlung an anderer Stelle versiegelt. Die Marktfähigkeit des Standortes wurde durch den Betreiber geprüft.

Fazit:

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Industriebrache. Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen für Einzelhandel wird die Nahversorgung des Stadtteils Delitzsch Südwest gesichert. Der Entwicklung und damit dem Erhalt bestehender Einrichtungen wird dabei der Vorzug gegeben. Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird somit in vollem Maße Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 schafft das Baurecht für Erweiterungsmöglichkeiten und passt damit die vorhandenen günstigen Standortbedingungen entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen an. Somit wird entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes das wirtschaftliche Potential der Stadt Delitzsch weiter ausgeschöpft.

### 6.3. Regionalplan Westsachsen

Die Stadt Delitzsch gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur als ländlichen Raum aus.

Bezugnehmend auf den Regionalplan Westsachsen ist Delitzsch als Mittelzentrum ausgewiesen und Endpunkt der Regionalen Achse Leipzig – Wiederitzsch – Rackwitz - Delitzsch. Des Weiteren hat Delitzsch die Verbindungsfunktion im Zuge überregionaler Verbindungsachsen.

Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 hat u.a. zum Ziel:

„Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“ (Ziel 6.2.2)

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im geplanten Sondergebiet wird dem Bedeutungsverlust der städtischen Lage durch die Errichtung größerer Lebensmittelmärkte außerhalb der Städte entgegengewirkt und die Attraktivität der Stadt gestärkt. Die relative Nähe zum Stadtkern sowie zum Behördenzentrum an der Richard-Wagner-Straße und die Ansiedlung neuer Wohngebiete im Südwesten der Stadt führen zu einer Aufwertung des Stadtteilzentrums Südwest.

Im Regionalplan Westsachsen wird im Ziel 6.1.3 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln sollen.

Auch die regionalplanerischen Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Siedlungsräume (Ziel 5.2.2) und die verbrauchernahe Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in städtebaulich integrierten Lagen von Mittelzentren (Ziel 6.2.3) lassen die Erweiterung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen zu.

## 7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortsgrenzen der Stadt Delitzsch.

Tabelle 2 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	25.01.2018
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	03.02.2018
3. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	22.03.2018 31.03.2018
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	03.04.2018

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	10.04.2018 bis 14.05.2018
6. Beschluss über die Billigung und erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	20.09.2018  28.09.2018
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	22.10.2018 bis 26.11.2018
8. Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	15.10.2018
9. Beschluss über die Billigung und erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
10. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	
11. Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
12. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 1 Abs. 7 BauGB	
13. Information der Bürger, der Nachbargemeinden, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über die Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
14. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
15. Anzeige beim Landratsamt Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB	
16. ortsübliche Bekanntmachung	§ 10 Abs. 3 BauGB	
17. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am Tage der Bekanntmachung		

Seite 16



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 458 der Gemarkung Schenkenberg, Flur 3.

Der Geltungsbereich begrenzt sich im

- Nordosten durch Bahnlinie Leipzig – Dessau-Roßlau bzw. Leipzig – Wittenberg (Flurstück 214/6)
- Südwesten durch die Bundesstraße 184 (Flurstück 221/22)

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1. Umweltprüfung**

Im Kapitel 5.7.1 – Grünflächen wurden der Anteil der versiegelten Flächen und der Grünflächen gegenübergestellt. Im Vergleich zum im Jahr 2001 genehmigten Bebauungsplan werden mit dem B-Plan Nr. 50 etwa die gleichen Flächen versiegelten bzw. als Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen der Pflanzbindungen wurden quantitativ und durch die vergrößerte Private Grünfläche qualitativ erhöht.

Basierend auf der o.g. Flächenbilanz kann im Ergebnis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahverkaufszentrum Richard-Wagner-Straße“ der Stadt Delitzsch nach dem derzeitigen Kenntnissstand festgestellt werden, dass auf eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 3 UVPG verzichtet werden kann. Diese Entscheidung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen, Dezernat Bau und Umwelt, Bereich Umweltamt getroffen.

Auf den im Süden angrenzenden Flurstücken 91/11 und 91/12 befindet sich gemäß Waldfeststellung vom 23.11.2017 teilweise wild gewachsener Wald. Da die Baufeldgrenze nach Süden verschoben wurde, kommt es zu einer Unterschreitung der Waldabstandsregelung nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Es ist eine Waldumwandlung mit einer Ersatzaufforstung notwendig. Der Antrag zur Waldumwandlung wird zeitnah bei der Fortbehörde eingereicht. Das Waldumwandlungsverfahren mündet in einer Waldumwandlungserklärung (§ 9 Abs. 1 und 2 SächsWaldG). Die Ersatzaufforstung ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und ist im Plangebiet 2 enthalten.

### **9.2. Prüfung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Für das Plangebiet 1 sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Gewerbe, welches eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich machen würde, ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 50 der Großen Kreisstadt Delitzsch „Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße“ und des beabsichtigten Baus des Lidl-Einkaufsmarktes wurde die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau/Leipzig durch die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Bernburg beauftragt, eine Beurteilung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms in der Umgebung des geplanten Marktes vorzunehmen. Die geplante Anlage (Neubau Lidl-Einkaufsmarkt) ist nach TA Lärm zu beurteilen. Des Weiteren waren die auf das Gebiet des B-Plans einwirkenden

Lärmimmissionen zu ermitteln (Gesamtlärm aus Verkehrs- und Gewerbelärm und Ausweisung der Werte der Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109). Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten, der Emissionsdaten sowie der Immissionsbereiche wurden Berechnungen der Geräuschimmission für den geplanten Betrieb des Marktes durchgeführt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb sämtlicher gewerblicher Anlagen im Gebiet des B-Plans die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Des Weiteren werden die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten um mehr als 6 dB unterschritten, so dass für die genannten Immissionsorte keine Berücksichtigung relevanter Vorlastquellen erfolgen muss. Zusätzliche, über die beschriebenen (Einhaltung Betriebsbedingungen und Betriebszeiten, insbesondere aber Lärm-Emissionskontingente der haustechnischen Anlagen) hinausgehende Lärminderungsmaßnahmen an den Anlagen des geplanten Marktes sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzanspruches der Büroräume des im Plangebiet 1 geplanten Marktes vor Außenlärm wurden Aussagen zu erforderlichen Schalldämmungen der entsprechenden Außenfassaden der Büroräume getroffen, die bei Beachtung der diskutierten Anordnung der Büroräume jedoch nicht über die bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlichen baulichen Konstruktionen hinausgehen.

### **9.3. Verkehrserschließung**

#### **9.3.1. Äußere Erschließung**

Das Plangebiet 1 des Bebauungsplanes wird durch die Richard-Wagner-Straße erschlossen. Die Errichtung einer Linksabbiegerspur zur Anbindung des Plangebietes ist aufgrund der Verkehrszahlen nicht notwendig und wegen der vorhandenen Platzverhältnisse nicht möglich.

Die Richard-Wagner-Straße hat eine zentrale Rolle im Süden der Stadt Delitzsch. Sie ist an die Haupteerschließungsstraßen der Stadt angeschlossen, wodurch alle Ortsteile gut erreichbar sind. Durch die überörtliche Anbindung an die Bundesstraßen B 183a und B 184 besteht Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ebenso wie zu den Bundesautobahnen BAB 9 und BAB 14.

#### **9.3.2. Innere Erschließung**

Das Plangebiet 1 ist mit einer öffentlichen Ein- und Ausfahrt sowie einer ca. 80 m entfernten Direktanbindung des Sondergebietes an die Richard-Wagner-Straße erschlossen. Die westliche Zufahrt dient vorrangig der Erschließung der Stellplätze des Einkaufsmarktes.

Mit der östlich gelegenen geplanten Ein- und Ausfahrt des Gebietes entsteht eine Erschließungsstraße, die sowohl das Sondergebiet des Einkaufsmarktes als auch das südlich gelegene Mischgebiet erschließt.

Flächen für den ruhenden Verkehr, die für die Nutzung der Sondergebiets- sowie der Mischgebietsfläche erforderlich werden, sind in die entsprechenden Flächen zu integrieren. Deren Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen. Die Stellflächen sollten vorwiegend aus versickerungsfähigem Material erstellt und durch Grünflächen aufgelockert werden.

### **9.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an die Liniennetze des City-Bus und Regionalbus erfolgt über die nächstgelegene Haltestelle in der Richard-Wagner-Straße. Diese befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes 1. Damit ist eine ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum und das Umland gewährleistet.

## **9.4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet 1 des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Ver- bzw. Entsorgung erfolgt von der Richard-Wagner-Straße aus, wo die Leitungen der einzelnen Medien an die vorhandenen Hauptleitungen angeschlossen sind. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die jeweiligen örtlichen Versorgungsunternehmen. Dies sind für:

- |  |   |
|--|---|
| • Abwasser                               | der Abwasserzweckverband Delitzsch (AZV)          |
| • Trink-/Löschwasser<br>Wasserversorgung | der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer<br>(DERAWA) |
| • Gasversorgung                          | die Stadtwerke Delitzsch GmbH                     |
| • Mittel- und Niederspannung             | die Stadtwerke Delitzsch GmbH                     |
| • Telekommunikation                      | die Deutsche Telekom AG                           |

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet im Trennsystem über den bestehenden Mischwassersammler in der Richard-Wagner-Straße. Das Plangebiet wird mit den bestehenden Hausanschlussleitungen erschlossen. Die Einleitung von Regenwasser ist auf max. 18 l/s begrenzt. Dadurch müssen auf dem Baugebiet geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken, Rigolen, Rückstaukanal) zur Speicherung bzw. Versickerung des Regenwassers und der sich ergebenden gedrosselten Abgabe an den vorhandenen Sammler getroffen werden. Mit der Errichtung des Marktes im Jahr 2001 wurden bereits Anlagen zur Rückhaltung geschaffen. Deren Leistungsfähigkeit ist im Zuge der Planung der Umbaumaßnahme mit der Baugenehmigung nachzuweisen. Ggf. sind Umbauten bzw. Erweiterungen erforderlich.

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit der Kreiswerke Delitzsch (KWD) und ist für das Plangebiet gesichert.

## **9.5. Stadtentwicklung**

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist ein Nahversorger für die in seiner Umgebung lebenden Einwohner, von denen viele ihren Einkauf ohne Kfz erledigen. Die Entwicklung des Standortes durch die Umsetzung der Planung sichert vorhandene Arbeitsplätze und wird darüber hinaus nicht die nahversorgungsrelevante Funktion des Stadtzentrums mit seinen diesbezüglich wirtschaftlich stabilen Versorgungsbetrieben beeinträchtigen. Deshalb ist ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Um diesen Widerspruch zum im Jahr 2012 aufgestellten Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch entsprechend der Stadtentwicklung aufzuklären, wurde in der Stadtratssitzung vom 25.01.2018 die

„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Entwicklung der Nahversorgungszentren in der Stadt Delitzsch“ beschlossen.

Planungskosten entstehen der Stadt Delitzsch nicht. Hierzu wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der bereits bestehende städtebauliche Vertrag an die geänderte Bedarfssituation angepasst.  
Eventuelle Erschließungsaufwendungen übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger.

Belange von Familien werden mit der Markterweiterung nicht negativ berührt. Das durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche umfangreichere Sortimentsangebot erübrigt Wege in entferntere Verkaufseinrichtungen, um dort Waren zu erwerben, die bislang am Standort Richard-Wagner-Straße nicht zu kaufen waren. Damit wird Zeit eingespart, die u.a. auch der Familie gewidmet werden kann. Das Erweiterungsvorhaben ist daher als familienverträglich einzuschätzen.

## **10. Hinweise**

### **10.1. Meldepflicht von archäologischen Funden / Denkmalschutz**

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Vor Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und / oder Planierarbeiten) ist das Landesamt für Archäologie Sachsen durch schriftliche Anzeige zu informieren.

### **10.2. Altlasten**

Das Auffinden von bisher unbekannten Abfalllagerungen, Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG ist unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen - Umweltamt anzuzeigen.

### **10.3. Bodenschutz**

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.
- Gemäß § 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind nicht verwertbare Massen zu beseitigen.
- Eine Ablagerung kontaminationsfreier Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß § 4 (Abs. 1) BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung, die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der

Entsorgung (besonders bei Überwachungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.

- Nach § 15 (1/3) BBodSchG) in Verbindung mit § 10 (2) SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsmäßige Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieseinlage als Basisfläche.
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlungen:

- Freihaltung der baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastierung (gem. § 9 (1) Punkt 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften  
18300 „Erdarbeiten“  
18915 „Bodenarbeiten“  
18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“  
sind einzuhalten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 7 Abs. 1 SächsABK) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.
- Bei der Feststellung von organoleptischen Besonderheiten im Rahmen evtl. Tiefbauarbeiten ist das Amt für Abfallwirtschaft sofort zu informieren.

#### 10.4. Bohrungen

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts in Auftrag gegeben werden, sind der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

## **10.5. Grundwasser**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung Tagebaugesbietes Delitzsch-Südwest/Breitenfeld und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasseranstieg. Es muss mit flurnahen Grundwasserständen mit ca. 2 bis 3 m unter Geländeoberkante gerechnet werden. Für geplante Baumaßnahmen sind Baugrunderkundungen zur Erfassung der lokalen hydrogeologischen Situation zwingend erforderlich.

## **10.6. Kampfmittel**

Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten jedoch bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortspolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

## **10.7. Radonschutz**

Das Plangebiet 1 liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für den keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. 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.

Seit 31.12.2018 wird ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

## **10.8. Bergbau**

Das Plangebiet 1 liegt in einem alten Bergbaugebiet, in dem das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöschern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Aufgestellt: Messmer Consult

Delitzsch, den 25. Mai 2022

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Normen/Literatur

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30. April 2022

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31. August 2021 bzw. 01. März 2022

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

**SächsBO:** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

**SächsNatSchG:** Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

**SächsLPlG:** Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Sächsisches Landesplanungsgesetz) in der Fassung vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

**Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013):** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

**Regionalplan Westsachsen:** in der Fassung vom 25. Juli 2008

**PlanZV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

**ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

**Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch:**  
Endbericht vom 26. Januar 2012

**Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch:**  
Bericht vom 23. August 2018



**Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Delitzsch,  
Richard-Wagner-Str. 9a, gem. §11 Abs. 3 BauNVO:**  
Gutachten vom Mai 2022

**B-Plan Nr.: 50 der Stadt Delitzsch „Nahversorgungszentrum R.-Wagner-Straße“,  
Schallimmissionsprognose**  
Gutachten vom 27.12.2018