

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Bauamt
Bearbeiter: André Fischer

Drucksache-Nr. 45-22

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
TA	14.06.22		X				
STR	28.06.22	X					

TA	VWFA	Stadtrat
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)
Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG 23	Amt/SG 60	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	AL 14	AL 30	AL 20	BM
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße"

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße",
2. die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße" für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB,
3. die erneute Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 3
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 28.06.2022	Legende
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR SKS TA VWFA
							Stadtrat Schule, Kultur, Soziales Technischer Ausschuss Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:Übersicht über den bisherigen Verfahrensverlauf:

Mit Schreiben vom 28.01.2014 wurde von der LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 "Einkaufszentrum Südost / Richard-Wagner-Straße" gestellt. Das daraufhin eingeleitete Bauleitplanverfahren musste seinerzeit jedoch wegen Nichtrealisierbarkeit abgebrochen werden. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, war in Abstimmung mit der Landesdirektion Sachsen in der Folge ein neuer, separater Bebauungsplan aufzustellen. Mit Beschluss-Nr. 9/18 erfolgte am 25. Januar 2018 daher die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 50 "Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Straße ". In der weiteren Folge beschloss der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 49/18 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Mit Beschluss-Nr. 93/18 erfolgte schließlich eine erneute begrenzte Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Da sich seit 2018 die funktionelle Ausrichtung des Bebauungsplanes (veränderte Konzeptidee des Vorhabenträgers) änderte und sich zudem zusätzliche Anforderungen an den Umweltschutz ergaben, ist eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (durch die Wiederholung dieser Verfahrensschritte werden zudem die vorangegangenen Planungsfehler, etwa das Ausbleiben einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, geheilt).

Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass für das Planverfahren ist die gegenüber der Stadt Delitzsch geäußerte Absicht des Vorhabenträgers Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, die Verkaufsfläche des am Standort Richard-Wagner-Straße befindlichen LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes zu erweitern. Zu diesem Zweck plant der Vorhabenträger, die bebaute Fläche neu zu ordnen und ein moderneres Gebäude mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie kleinere Versorgungs-Punkte gegenüber des Marktes mit insgesamt 480 m² 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 um Versorgungs-Punkte, in Form eines Fleischer-Fachgeschäftes, Bäckerpavillons, einer Apotheke und eines Lotto-Shops (jeweils max. 120 m² Verkaufsfläche und am gleichen Standort, gegenüber des LIDL-Marktes geplant), wird der Markt dem Standortanspruch gerecht.

Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 50 in zwei Plangebiete:

Der Bebauungsplan Nr. 50 gliedert sich in zwei Plangebiete. Das Plangebiet 1 befindet sich in der Richard-Wagner-Straße auf dem Gelände eines ehemaligen Betonwerkes und umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha. Die Außenstelle Delitzsch des Landratsamtes Nordsachsen grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 91/7, 91/8, 91/9, 91/10; 92/37, 92/38, 92/39, 92/40 und 92/41 der

Gemarkung Delitzsch, Flur 6. Innerhalb des Plangebietes 1 erfolgt die Nachverdichtung eines Teiles des bereits im Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzten Plangebietes. Überplant werden das Sondergebiet sowie die östlich davon gelegenen Verkehrsanlagen. Der im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.980 m² vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmart LIDL 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.

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 des Plangebietes 1 muss der Wald zurückgenommen werden. Damit müssen 1.490 m² Wald gerodet werden. Durch die Untere Forstbehörde wurden die Waldfunktionen "Restwald in waldarmer Region" und "Klimaschutzfunktion regional" erfasst. Zum Ausgleich der Rodungsfläche und unter Beachtung der beiden Waldfunktionen sind 2.086 m² 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. Hierbei handelt es sich um eine brach liegende Fläche zwischen der B 184 und der Bahnlinie Leipzig – Dessau-Roßlau/Wittenberg im Nordwesten der Stadt Delitzsch. Das ca. 0,21 ha große externe Areal wird als Plangebiet 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan:

Da der Flächennutzungsplan die Flächen rund um den bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscounter (Plangebiet 1) als Sondergebiet / Sonderbauflächen darstellt, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanung bedarf folglich keiner Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen, wodurch die Gesamtverfahrensdauer verkürzt werden kann.

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung - B-Plan
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen - B-Plan
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse - Erweiterung LIDL-Markt
- Anlage 6a: Prüfbericht 57359 - Bodengutachten - Plangebiet 2
- Anlage 6b: Prüfbericht 57360 - Bodengutachten - Plangebiet 2
- Anlage 7: Arten verfügbarer Umweltinformationen
- Anlage 8: Datenschutzrechtliche Informationen gem. DSGVO