

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

nach § 3b Abs. 3 i.V. m. § 3c des UVPG

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37

„db park & ride center“

in Delitzsch

Auftraggeber: Messmer Consult
Niederlassung Delitzsch
Beethovenstraße 14
04509 Delitzsch

Auftragnehmer: [Viresco](#)
Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing.agr. Claudia Neugebauer
Auerbachshof 10 f
04416 Markkleeberg
Tel./Fax 0341- 9904502
Funk 0178- 4338369

Markkleeberg, 23. Dezember 2015

Stand der letzten Änderung: 04.April 2016

I N H A L T

1	Veranlassung und Aufgabenstellung	03
2	Merkmale des Vorhabens	04
2.1	Kurzbeschreibung der Änderung.....	04
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden Natur und Landschaft.....	05
2.3	Abfallerzeugung.....	10
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigung.....	10
2.5	Unfallrisiko mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien.....	10
3	Beschreibung des Standortes	11
3.1	Lage und bestehende Nutzung des Gebietes.....	11
3.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur- und Landschaft.....	12
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.....	14
3.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG.....	14
3.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG.....	14
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG.....	14
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	14
3.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG.....	14
3.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG.....	14
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des BNatSchG.....	14
3.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.....	15
3.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	15
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.....	15
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.....	18
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	19
4.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).....	19
4.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	21
4.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	21
4.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	21
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	21
6	Quellenverzeichnis	22

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „db park & ride center“ wurde von der Stadt Delitzsch im März 1999 aufgestellt und am 29.07.1999 mit Az.: 51-2511.20/53-99 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2013 durchgeführt und vom Stadtrat im April 2014 beschlossen [1].

Folgende Änderungen wurden mit der 1. Änderung durchgeführt:

- Anpassung der Festsetzungen des Kerngebietes MK 2 an den Bedarf an Verkaufsflächen
- Änderung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten der park & ride – Plätze
- Änderung der Verkehrsflächen in Anpassung an den umgestalteten Busbahnhof
- Änderung der Flächen „Bahngelände“ infolge geänderter Grundstücksverhältnisse
- Ergänzung der Fläche für Versorgungsanlagen [2].

Die Stadt Delitzsch plant nun die 2. Änderung des Bebauungsplanes, um einige Anpassungen der baulichen Festsetzungen an die gegenwärtige städtebauliche Konzeption durchführen zu können. Zu diesem Zweck werden die Vorgaben zur Dachgestaltung gelockert und es wird die Fläche des Baudenkmals nicht mehr als eigene Kerngebietsfläche festgesetzt [1].

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- veränderte Festsetzung der Dachform und Dachneigung
- keine Festsetzung des Baudenkmals als eigene Kerngebietsfläche
- Erweiterung der Kerngebietsfläche MK 2 um die Fläche des Baudenkmals
- fortlaufende Neu-Nummerierung der Kerngebietsflächen, d.h. MK 2 wird umbenannt in MK 1 und MK 3 wird umbenannt in MK 2 [1].

Die B-Plan-Änderung soll nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) [3] im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Bau GB gilt:

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Aus diesem Grund wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3b Abs. 3 i.V. m. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) [4] unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.

2 Merkmale des Vorhabens

2.1 Kurzbeschreibung der Änderung

Das Gebiet des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Delitzsch ist als Kerngebiet MK nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) [5] ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauflächen dienen der Ansiedlung von:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2, Punkt 5 BauNVO fallen.

Weitere Ausnahmen gemäß Absatz 3 sind nicht zulässig [1].

Die Festsetzung der Bauflächen als Kerngebietsflächen ohne Unterteilung in Einzelflächen unterschiedlicher Nutzung ist Voraussetzung für eine flexible Gestaltung des Baugebietes. Da neben der Ansiedlung von Einzelhandel auch die Ansiedlung von in Kerngebieten zulässigen Einrichtungen wie z.B. Dienstleister, Verwaltung oder Gastronomie angestrebt werden, würde bei Ausweisung auch von Teilflächen als Sondergebiet die Entwicklung eingeschränkt werden [1].

Mit der 1. Änderung sind die Einschränkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Festsetzung der Nettoverkaufsflächen reduziert worden, um den bereits angesiedelten Handelsbetrieben Entwicklungspotential zu ermöglichen. Zudem war die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nunmehr unzulässig (BVerwG 4 CN 3.07 – Urteil vom 3. April 2008) und musste im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes korrigiert werden [2].

Mit der 2. Änderung des B-Planes sollen die Einschränkungen in der Gestaltung der baulichen Anlagen durch die veränderten Festsetzungen von Dachform und Dachneigung vermindert werden. Außerdem bietet die Einbindung der bisher als separate Kerngebietsfläche festgesetzte Fläche des Baudenkmals in die Kerngebietsfläche MK 1 weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

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 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:

- Reduzierung der Einschränkungen der nördlichen Baufläche durch Erweiterung der Baugrenzen
- Verhinderung von Leerstand durch Ermöglichung der Ansiedlung verschiedener Branchen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Delitzsch
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Rechtssicherheit [1].

Entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt es zu folgenden Änderungen:

Änderung:

veränderte Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen

Begründung:

Mit den veränderten Dachneigungen ab 0° sind nun auch Flachdächer und Walmdächer möglich. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse schränkt die Höhe der Gebäude nach wie vor ein. Aufgrund der Lage der Kerngebietsflächen zwischen Bahnanlagen und Eisenbahnstraße fügen sich die baulichen Anlagen auch bei einer Dachausführung als Flachdach in die Umgebung ein.

Änderung:

Eingliederung der Kerngebietsfläche des Baudenkmals in die Kerngebietsfläche MK 1

Begründung:

Mit der Erweiterung des Kerngebiets MK 1 unter Einbeziehung des Baudenkmals wird dieses in die Baufläche integriert und für eine Nutzung aufgewertet.

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in der Stadtratssitzung am 29.10.2015 den Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – „db park & ride center“ gefasst [1].

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,94 ha und befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Delitzsch, Landkreis Nordsachsen, Direktionsbezirk Leipzig. Es liegt im Zentrum der Stadt Delitzsch zwischen der Bahnlinie Berlin - Leipzig und der Eisenbahnstraße.

Das Gelände des Plangebietes ist gering modelliert und weitgehend eben. Es fällt von ca. 97,50 m ü. HN im Norden in Richtung Süden auf ca. 95,50 m ü. HN.

Das B-Plangelände ist vollständig genutzt und gestaltet. Baulich unbeeinflusste Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet in zwei Abschnitten zu betrachten:

1. Der südliche Teil beinhaltet hauptsächlich den bestehenden Bahnhof der Deutschen Bahn AG an der Bahnstrecke Berlin – Leipzig mit dem sich anschließenden Busbahnhof sowie den nördlich und südlich angrenzenden Park- & Ride-Plätzen. Dieser Bereich bündelt derzeit den öffentlichen Fern- und Nahverkehr in Delitzsch. Die Einbeziehung in den Bebauungsplan beabsichtigte, den derzeitigen Bestand zu sichern, eine städtebaulich sinnvolle Abrundung zu den Randbereichen zu erreichen und in Verbindung mit dem nördlichen Teil eine Entwicklung als Ziel- und Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personenverkehrs zu gewährleisten.
2. Im nördlichen Teil hat sich gemäß der Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ ein Kerngebiet etabliert. Auf dem Gelände haben sich vornehmlich Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt.

Die vorhandene Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergab sich aus den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie aus den zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen bei der Anlage und Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in den Bereichen Busbahnhof und Bahnhofsvorplatz. Diese wurden unter Einbeziehung und Beteiligung des Zweckverbandes Nahverkehr Leipzig sowie des damaligen Regierungspräsidiums Leipzig durchgeführt. Die Umgestaltung erfolgte im Rahmen der Umsetzung von Aktionsprogrammen des Öffentlichen Nahverkehrs. Für die Umgestaltung des ehemaligen Busbahnhofs sowie auch für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurde keine Baugenehmigung erteilt und somit auch keine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt [6].

Der Anteil festgesetzter öffentlicher Grünflächen wurde durch die bereits umgesetzten Änderungen dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gegenüber den Ausweisungen im rechtskräftigen B-Plan erhöht und in ihrer Anordnung verändert, d.h. den Gegebenheiten angepasst und durch Bepflanzung aufgewertet (Baum- und Strauchpflanzungen in Randbereichen sowie zwischen den Verkehrsflächen). Der Anteil privater Grünflächen sank durch die Umwandlung von privaten Flurstücken in öffentliche Flurstücke dagegen im vergleichbaren Maß.

Der Gesamtanteil an Grünflächen war aber in etwa gleich geblieben (Differenz ca. -20 m²).

Die im B-Plan als M 4 festgesetzte, bestehende, öffentliche Grünfläche des Flurstückes 142/19 durfte in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr als solche ausgewiesen werden, da dieses Flurstück der Deutschen Bahn AG gehört und nicht überplant werden durfte. Die Grünfläche blieb jedoch als solche erhalten [6].

Die grünordnerische Festsetzung für private Grünflächen innerhalb der Baufenster (Maßnahme 2) entfiel mit der 1. Änderung, da im Kerngebiet (MK) eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist und eine Bepflanzung somit nicht zwingend vorgeschrieben werden darf. Pflanzungen auf freiwilliger Basis sind aber weiterhin zulässig.

Es erfolgte mit der 1. Änderung eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude, indem die Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 2 und damit verbunden die Geschossflächenzahl von 3,0 auf 2,0 reduziert wurde.

Um die städtebaulichen Ziele besser mit den gewerblichen Nutzungsinteressen in Einklang zu bringen, wurde für das Kerngebiet MK 1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche des Baudenkmals in die Kerngebietsfläche MK 1 eingegliedert.

Dadurch reduziert sich die Fläche der Maßnahme M3 – private Grünflächen außerhalb der Baufenster um eine Fläche von ca. 342 m² auf jetzt 77,5 m².

Die Maßnahme M3 beinhaltet die Festsetzung, dass pro 25 m² privater Grünfläche mindestens 1 Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Restflächen sollen mindestens mit einer standortgerechten Rasensaat oder Anpflanzung von heimischen Bodendeckern begrünt werden.

Die Fläche der Maßnahme M3 befindet sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und umgrenzt dreiseitig das bestehende Baudenkmal.

Allerdings wurden die Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung dieser Fläche bisher größtenteils noch nicht umgesetzt. Die Fläche ist gegenwärtig teilweise mit Betonrasengittersteinen und teilweise mit breitfugig verlegtem Pflaster befestigt. Nur zu einem sehr geringen Anteil besteht ein randlich um das Baudenkmal angelegter Wiesenstreifen.

Durch die geplante Änderung des Kerngebietsfläche MK 1 und die damit einhergehende Verkleinerung der Fläche der Maßnahme M3 erfolgt somit keine tatsächliche Beseitigung von bepflanzten Grünflächen oder Gehölzbestand im Plangebiet. Durch die Verringerung der Fläche der Maßnahme M3 um 342 m² können aber die Festsetzungen zum Anpflanzung von Bäumen (ca. 13 Bäume) im Plangebiet nicht mehr umgesetzt werden.

In der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen die Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen ist. Gemäß dieser Richtlinie sind als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m einzuhalten, für hochwüchsige Sträucher sind es 10 m und für Bäume 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises. Somit müssen die Festsetzungen für die verbleibende Fläche der Maßnahme M3 angepasst werden, denn auf den 77,5 m² Restfläche M3 können keine Bäume gepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Gleisanlage einzuhalten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 war nach Aussage der zuständigen Naturschutzbehörde im Landkreis Nordsachsen [7] die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgesetzt, weshalb für den Bebauungsplan auch keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgte und somit auch zum jetzigen Zeitpunkt kein Bezug zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herzustellen ist.

Gemäß § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [8] gilt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB gilt:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit, die Verkleinerung der Fläche der Maßnahme M3 durch geeignete Festsetzungen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Nach § 9 Abs.1a BauGB gilt:

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Es wird daher empfohlen, den Ausgleich für die Verkleinerung der Fläche M3 um 342 m² und die damit einhergehende, nicht mehr realisierbare Pflanzung von ca. 13 Bäumen (2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Kosten dafür können dem Grundstück 142/28 ganz oder teilweise zugeordnet werden. Entsprechend obliegt es der Stadt Delitzsch die Eigentümer / Pächter dieses Grundstückes an den Kosten zu beteiligen und entsprechende Regelungen im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Einzelbauvorhaben zu finden.

Da es zu keiner tatsächlichen Beseitigung von ortsbildprägendem Gehölzbestand kommt und auch Flachdächer im Stadtbild und der Nachbarschaft sowie bei Nebenanlagen im Plangebiet und Bahnhofsgelände bereits bestehen, sind durch die geplanten Änderungen im innerstädtischen Bereich keine erheblichen, landschaftsbildbeeinflussenden Auswirkungen zu erwarten.

Boden

Zusätzliche Bodenversiegelungen gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand sind mit der beantragten 2. Änderung des Bebauungsplanes in nicht erheblichem Umfang zu erwarten.

Im Bereich der neuen Kerngebietsfläche MK 1 kann maximal der noch nicht überbaute Teil der Erweiterungsfläche zusätzlich überbaut werden. Ansonsten sind die Flächen innerhalb der Baugrenzen, sofern diese nicht schon als private Grünflächen gestaltet und bepflanzt wurden, bereits weitgehend durch Gebäude und Verkehrsflächen vollversiegelt oder mit Betonpflaster befestigt. Entsprechend der landesplanerischen Zielstellung der Nachverdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Kerngebietsflächen durch die höchste zulässige Grundflächenzahl begrenzt [6]. Zu den derzeit bereits zulässigen und bestehenden Nutzungen innerhalb der Kerngebietsflächen (MK) im Plangebiet ergeben sich durch die 2. Änderung des B-Planes keine Abweichungen.

Für das Kerngebiet (MK) sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2, Punkt 5 der BauNVO fallen.

Bisher existiert im Plangebiet jedoch keine Tankstelle. Im Bedarfsfall ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über ein Baugenehmigungsverfahren für das Einzelbauvorhaben zu regeln.

Die GRZ von 1,0 im MK war auch bisher schon festgesetzt und die Bauflächen sind bereits befestigt. Eine zusätzliche Versiegelung von biotisch aktiver Bodenoberfläche durch die 2. Änderung des B-Planes innerhalb der Baufenster, begründet durch die Verkleinerung der Fläche der Maßnahme M3, ist in geringem Umfang zu erwarten.

Insgesamt können durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden prognostiziert werden.

Wasser

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ergeben sich für das B-Plangebiet keine Änderungen.

Die Ver- bzw. Entsorgung erfolgt von der Eisenbahnstraße 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 der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA)
- Gasversorgung die Stadtwerke Delitzsch (SWD)
- Mittelspannung die Stadtwerke Delitzsch (SWD)
- Telekommunikation die Deutsche Telekom AG [1].

Die Hinweise zur Berücksichtigung des Grundwasserwiederanstieges durch die Flutung der Tagebaurestlöcher „Delitzsch-Südwest und „Goitzsche“ bei Bauvorhaben bleibt von der Änderung unberührt.

Somit können durch die 2. Änderung des B-Planes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser prognostiziert werden.

2.3 Abfallerzeugung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit der Stadtwerke Delitzsch und ist für das Plangebiet gesichert [1].

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch die geplante 2. Änderung des B-Planes sind für das Plangebiet sowie angrenzende Flächen keine erheblichen Auswirkungen i.S. von Umweltverschmutzung und Belästigung zu erwarten.

2.5 Unfallrisiko mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien

Durch die bereits zugelassenen Nutzungen ist kein besonderes zusätzliches Unfallrisiko gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

3 Beschreibung des Standortes

3.1 Lage und bestehende Nutzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Delitzsch, im nordöstlichen Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie Berlin – Leipzig.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von 2,94 ha das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 142/5, 142/8, 142/9, 142/10, 142/19, sowie die aus dem Flurstück 142/12 herausgeteilten Flurstücke 142/23, 142/24, 142/25, 142/26, 142/27, 142/28, 142/33, 142/34, 142/35, 142/38, 142/39, 142/40 und 142/41 und die aus dem Flurstück 142/13 herausgeteilten Flurstücke 142/29, 142/36 und dem Teilstück von 142/37 der Gemarkung Delitzsch, Flur 4.

Der Geltungsbereich begrenzt sich im

- Norden durch die Fußgänger- und Radfahrerunterführung Dübener Straße (Flurstück 124/2, Flur 4, Gemarkung Delitzsch)
- Osten durch die Gleisanlagen der Bahnlinie Berlin – Leipzig (Flurstück 142/37, Flur 4, Gemarkung Delitzsch)
- Süden durch die Fußgänger- und Radfahrerunterführung Beerendorfer Straße (Flurstück 77/9, Flur 4, Gemarkung Delitzsch)
- Westen durch die Eisenbahnstraße (Flurstücke 58/317, Flur 15, Gemarkung Delitzsch und 147/1, Flur 4, Gemarkung Delitzsch) [1].

Eine Änderung des Planumgriffs bzw. des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgt durch die 2. Änderung nicht.

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1999 war es, die innerstädtische Brachfläche im Areal Bismarkstraße / Eisenbahnstraße / Dübener Straße / Bahngleise den neuen Entwicklungsstrukturen anzupassen und den Handel zu beleben. Im Plangebiet war und ist die Entwicklung eines breiten Spektrums an Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorgesehen.

Mit der 2. Änderung des B-Planes sollen die Einschränkungen in der Gestaltung der baulichen Anlagen durch die veränderten Festsetzungen von Dachform und Dachneigung vermindert werden. Außerdem bietet die Einbindung der bisher als separate Kerngebietsfläche festgesetzte Fläche des Baudenkmals in die Kerngebietsfläche MK 1 weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

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 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 [1].

Mit der Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes wird aber weniger die Neuansiedlung weiterer Märkte bestärkt, sondern den bestehenden Geschäften die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen. Damit ist es ihnen möglich, ihr Warenspektrum zu erhöhen. Durch die großteiligen Gebäude- und Geschäftsstrukturen bilden sie vom Warenspektrum keine Konkurrenz zu den eher kleineren Geschäften in der historischen Altstadt [1].

Durch den Demografiewandel kommt es zu Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Gemeinden, insbesondere durch ältere Bürger, die auf den ÖPNV angewiesen sind. Dabei weist das bereits vorhandene Versorgungszentrum durch seine zentrale Lage mit kurzen Wegen zwischen den Geschäften und in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Busbahnhof einen erheblichen Vorteil auf [1].

Das Plangebiet wird von der Eisenbahnstraße erschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem derzeitigen Bestand. Dies betrifft die Straßen im Bereich des Bahn- und Busbahnhofes, die die Park- und Ride- Anlagen, den Knotenpunktausbau Eisenbahnstraße/Eilenburger Straße sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege.

Eine Festlegung der inneren Erschließung des Kerngebietes MK 1 erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung der Gebiete unterordnen [1].

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur- und Landschaft

Wasser

Das Plangebiet wird von natürlichen Fließ- oder Stillgewässern nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete tangieren den Standort nicht.

Boden

Eingriffe durch Bodenversiegelung wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan bewertet und durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgte nicht.

Mit der 2. Änderung des B-Planes ist in geringem Umfang die Überbauung einer bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche möglich, die jedoch keine unberührte, biotisch aktive Bodenfläche darstellt sondern im Ist-Zustand überwiegend teilversiegelt ist. Der Anteil Grünflächen im Geltungsbereich verringert sich dadurch um maximal 342 m². Der Ausgleich dafür ist nach baurechtlichen Vorschriften zu regeln und sollte auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Eine zwingende Bepflanzung innerhalb der Baufenster kann nicht festgesetzt werden, da dieses bei einer GRZ von 1,0 nicht zulässig ist.

Natur- und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bereits vollständig genutzt und gestaltet. Neben Bauflächen (Kerngebietsflächen) wurden Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden grünordnerische Festsetzungen (Maßnahme 1 bis Maßnahme 4) getroffen sowie Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden bereits durch die 1. Änderung des B-Planes den tatsächlich bestehenden und rechtlich zulässigen Verhältnissen angepasst.

Somit entfiel die grünordnerische Maßnahme 2 (private Grünflächen innerhalb der Baufenster), da sie gemäß der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht zulässig war. Eine Bepflanzung und Grüngestaltung auf freiwilliger Basis ist gestattet.

Die grünordnerischen Maßnahmen

- Maßnahme 3 (private Grünflächen außerhalb der Baufenster) und
- Maßnahme 4 (öffentliche Grünflächen)

gelten inhaltlich fort.

Bezüglich der Flächengrößen muss allerdings die Maßnahme M 3 mit der 2. Änderung des B-Planes den Änderungen angepasst werden.

Die Maßnahmen M1 und M 5 gelten inhaltlich und flächenbezogen unverändert fort und werden mit der 2. Änderung des B-Planes übernommen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes:

Maßnahme M 1 – private Grünflächen (Anlage von straßenbegleitenden Grünstreifen)

Sie sind mit einer standortgerechten Rasensaat oder Anpflanzung von heimischen Bodendeckern anzulegen.

Maßnahme M 2 – private Grünflächen innerhalb der Baufenster

Maßnahme entfällt; Pflanzungen innerhalb der Baufenster sind aber weiterhin zulässig

Maßnahme M 3 – private Grünflächen außerhalb der Baufenster

Die Flächen sind mindestens mit einer standortgerechten Rasensaat oder Anpflanzung von heimischen Bodendeckern zu begrünen.

Maßnahme M 4 – öffentliche Grünflächen

Bestehende Grünflächen und Bäume sind zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen.

Maßnahme M 5 – öffentliche Grünflächen mit Abweichung zum rechtskräftigen B-Plan

Bestehende Grünflächen und Bäume sind zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

3.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).

3.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine Naturschutzgebiete.

3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine Nationalparke oder nationale Naturmonumente.

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine Biosphärenreservate und keine Landschaftsschutzgebiete.

3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine Naturdenkmäler.

3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Alleen.

3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine nach § 30 BNatSchG [8] bzw. § 21 SächsNatSchG [9] besonders geschützten Biotope.

3.3.8 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im Plangebiet bzw. angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch befinden sich keine festgesetzten Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Für das Plangebiet besteht **keine** durch Verordnung **festgesetzte Beschränkung** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen entsprechend § 49 BImSchG (Ausweisung als Smoggebiet).

Für die Stadt Delitzsch existiert auch kein Luftreinhalteplan.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- bzw. Wirkungsbereichs.

Delitzsch wird im Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 [10] und im Regionalplan Westachsen [11] als Zentraler Ort **Mittelzentrum** im ländlichen Raum ausgewiesen.

Der **LEP2013** weist für den Handel u.a. folgende Ziele aus:

Z 2.3.2.1 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...

Begründung: Dieses Ziel enthält das sogenannte Konzentrations- oder auch Zentralitätsgebot. Hierdurch wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit dem Zentrale-Orte-System verknüpft. Diese Verknüpfung mit den oberzentralen und mittelzentralen Zentralitätsstufen soll die Versorgung in allen Teilen des Landes entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung auch für die nicht mobile Bevölkerung sicherstellen und zugleich einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenwirken, die eintritt, wenn die Konzentration des großflächigen Einzelhandels an Standorten, die nicht zum Netz Zentraler Orte gehören oder innerhalb des hierarchisch

gegliederten Systems auf einer niedrigen Zentralitätsstufe liegen, zu einem flächendeckenden Kaufkraftabzug aus den Versorgungszentren der höherstufigen Zentralen Orte führt.

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Begründung: Dieses Ziel enthält das sogenannte Integrationsgebot. Dabei wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Eine Innenstadtrelevanz liegt vor, wenn überwiegend innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird oder wenn die auf das innenstadtrelevante Sortiment entfallende Verkaufsfläche den von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Begriff der Großflächigkeit entwickelten Schwellenwert von 800 m² überschreitet. In diesem Fall sind die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Für diejenigen Zentralen Orte, für die zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ersetzt. Städtebaulich integriert bedeutet eine auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Das Integrationsgebot dient dem Schutz der Innenstädte. Die Zentralen Orte sind bemüht, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität ihrer Stadtzentren und innerstädtischen Nebenzentren zu stärken. Hierfür wurden in der Vergangenheit in erheblichem Maße Städtebaufördermittel eingesetzt. Dieses Bemühen darf nicht durch dem widersprechende Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zunichte gemacht werden. Zudem trägt das Integrationsgebot aber auch dem Umstand Rechnung, dass die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.

Begründung zu Ziel 2.3.2.4 und Ziel 2.3.2.5

Ziel 2.3.2.4 enthält das Kongruenzgebot. Dieses ist in einem untrennbaren Zusammenhang zu dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 2.3.2.5 zu sehen. Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich

beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung können großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Dem soll vorgebeugt werden, indem die Auswirkungen auf den jeweiligen Versorgungsbereich beschränkt und darüber hinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden.

G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Begründung

Dieser Grundsatz dient dazu, auch den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen gute Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies trägt als Nebeneffekt dazu bei, dass übermäßige Parkflächen vermieden werden können. Da großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. d. R. im Einzugsbereich von vorhandenen ÖPNV-Anlagen errichtet werden, sind zusätzliche Infrastruktur und Betriebskosten auf den tatsächlich zusätzlich anfallenden Bedarf zu begrenzen.

Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Begründung

Das Ziel trägt dem Umstand Rechnung, dass von einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen, auch wenn die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen für sich selbst die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, dieselben raumordnerischen Auswirkungen ausgehen können, wie von einzelnen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Daher werden die Plansätze des Kapitels Handel für diese Agglomeration als entsprechend anwendbar erklärt.

Das Plangebiet zählt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch [12] zum zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums, dem Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet von Delitzsch und wird hier als „Ergänzungsbereich Fachmarktstandort“ bezeichnet. Der Ergänzungsbereich Fachmarktstandort ist überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und stellt sich als autoorientierter Standort in zentraler Lage dar [12].

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“) wird dem Landesentwicklungsplan Sachsen in vollem Maße Rechnung getragen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes schafft das Baurecht für Erweiterungsmöglichkeiten und passt damit die vorhandenen günstigen Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen an. Somit wird entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes das wirtschaftliche Potential der Stadt Delitzsch weiter ausgeschöpft.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr im Bereich Bahnhof leistungsfähig erschlossen und gewährleistet darüber hinaus eine leistungsfähige Bahnanbindung an die Nord-Süd-Relation von Leipzig nach Dessau [12].

Der **Regionalplan Westsachsen 2008** weist für den Handel u.a. folgende Ziele aus:

Z 6.1.3 Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Z 6.2.2 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ der Stadt Delitzsch wird ein bereits bestehender gewerblicher Altstandort im Innenstadtbereich, der auch eine optimale Verkehrsanbindung besitzt, weiter ausgelastet. Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet wird dem Bedeutungsverlust der innerstädtischen Lage durch die Errichtung größerer Lebensmittelmärkte am Ortsrand entgegengewirkt und die Attraktivität der Stadt gestärkt. Diese Entwicklung steht im Einklang mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch.

Für die große Kreisstadt Delitzsch liegt mit Datum vom 06.07.2004 ein genehmigter, rechtskräftiger **Flächennutzungsplan (FNP)** vor [1]. Der rechtskräftige FNP der Stadt Delitzsch weist das Plangebiet als vorhandenes Kerngebiet aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Das im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gebäude ist ein **Baudenkmal** und muss erhalten werden. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für das vorhandene Baudenkmal relevant sind.

Das B-Plangebiet befindet sich in einem **archäologischen Relevanzbereich**, in dem noch nicht entdeckte archäologische Kulturdenkmale im Untergrund vorhanden sein können.

Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 wurde darauf hingewiesen, dass beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt werden können.

Archäologische Funde (das sind Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art- auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a) sind sofort dem Landesamt für Archäologie des Freistaates Sachsen meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Der entsprechende Hinweis bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Als nachteilige Umweltauswirkungen sind alle negativen Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, die von einem Vorhaben verursacht werden können anzusehen [13].

Hinsichtlich des räumlichen Auswirkungsbereiches des Vorhabens (schutzgutbezogen) wurden im Abschnitt 3 die Standortmerkmale nach Anlage 2 Nr. 2 UVPG innerhalb des festgelegten Beurteilungsgebietes abgeprüft.

Basierend auf den derzeit verfügbaren Daten zum Standort und dessen Umfeld kann zusammenfassend folgende Beurteilung der Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt abgegeben werden:

Das Plangebiet ist mit der bestehenden gewerbliche Nutzung und dem bestehenden Einzelhandel bereits vorbelastet. Für das Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Vorgänge gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Durch die B-Planänderung erfolgt eine Verminderung der Einschränkungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer veränderten Dachform und -neigung im Plangebiet, die im innerstädtischen Bereich als nicht erheblich eingeschätzt wird (**Schutzgut Mensch/ Klima/ Luft**).

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und keine schützenswerten Biotop vorhanden, für die eine Betroffenheit bestehen könnte.

Eine **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** entsprechend § 8a BNatSchG ist nicht anzuwenden, da sich das Vorhabengebiet im innerstädtischen Bereich der Stadt Delitzsch befindet. Die mit dem Vorhaben in geringem Umfang verbundene Flächenverringering von privater Grünfläche mit Pflanzbindung (M3) und die dadurch nicht mehr umsetzbare Pflanzung von ca. 13 Bäumen, erfordert einen Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und kann nur auf einer externen Fläche im Stadtgebiet Delitzsch umgesetzt werden. Entsprechende Regelungen dazu sind spätestens im Zusammenhang mit der baurechtlichen Genehmigung der Einzelbauvorhaben zu treffen.

Fachgutachterliche Untersuchungen zum Schutzgut, Fauna, Flora, Landschaft werden aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht für erforderlich erachtet (**Schutzgut Flora und Fauna**).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine, mit der geplanten Nutzung nicht zu vereinbarenden, nachweisbaren, schädliche Bodenverunreinigungen, d.h. es erfolgte keine Kennzeichnung von Altlasten.

Bauliche Erweiterungen im Plangebiet sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur innerhalb der ausgewiesenen und bereits überwiegend versiegelten Bauflächen zugelassen. Eine maximal mögliche Neuversiegelung beschränkt sich auf die Erweiterungsfläche MK 1, die einerseits aus der ehemaligen Fläche MK 1 und andererseits aus einem Teil der ehemals festgesetzten privaten

Grünfläche M3 besteht, und sind in geringem Umfang möglich, werden aber im Bereich einer bestehenden Kerngebietsfläche als nicht erheblich eingeschätzt. Eine weitere fachgutachterliche Untersuchung zum Schutzgut Boden auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht erforderlich (**Schutzgut Boden**).

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen und Überschwemmungsgebieten.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits geregelt. Entsprechende Festsetzungen bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Fachgutachterliche Untersuchungen zum Schutzgut Wasser werden deshalb nicht für erforderlich erachtet (**Schutzgut Wasser**).

Das Plangebiet ist als vorhandenes Kerngebiet im innerstädtischen Bereich bereits etabliert. Eine Erholungsfunktion besteht nicht. Durch die bestehenden und angepassten grünordnerischen Festsetzungen wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, die vorrangig aus mit Bäumen und Sträuchern, aber auch Stauden bepflanzten Grünflächen und randlich vorhandene Wiesen bestehen, weitestgehend gesichert (**Schutzgut Natur und Landschaft**).

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes in die Kerngebietsfläche MK 1 integriert und dadurch für eine Nutzung aufgewertet. Da das Baudenkmal Bestandsschutz besitzt, lassen sich durch die 2. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Baudenkmal ableiten.

Die Hinweise des Landesamtes für Archäologie, bezogen auf archäologische Denkmale, wurden im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits berücksichtigt und gelten unverändert fort.

Es ergeben sich durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 37 somit keine erheblichen Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**).

Im Ergebnis wird festgestellt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter abzuleiten sind.

Bezüglich der **Lärmemissionen** sind durch die 2. Änderung des B-Planes ebenfalls keine erheblichen Veränderungen abzuleiten. Gewerbe, das eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich machen würde, ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich, angrenzend an die Bahnlinie und in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsstraßen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch wird der Standort bereits als vorhandenes Kerngebiet ausgewiesen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes geht konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Westsachsen und wird fachlich durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch untersetzt. Konflikte mit der Regionalplanung lassen sich deshalb nicht ableiten (**Schutzgut Mensch**).

Hinsichtlich des bevölkerungsbezogenen Ausmaßes wird festgestellt, dass weder durch Lärmemission noch Luftschadstoffbelastung erhebliche Auswirkungen durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 zu erwarten sind.

4.2 Kummulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auf Grund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und des geringen Umfangs der mit der 2. Änderung verbundenen Auswirkungen sind kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen des Planvorhabens nicht abzuleiten.

4.3 Wahrscheinlichkeit, Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Schwere von Auswirkungen wird durch deren Qualität bzw. Intensität bestimmt. Dabei sind auch die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der betroffenen Schutzgüter von Bedeutung [13].

Es kann keine Schwere und Komplexität der mit dem Vorhaben zur 2. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen prognostiziert werden.

4.4 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Hinsichtlich der Kriterien Dauer, Häufigkeit und Reversibilität sind durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Basierend auf den Sachstandsermittlungen kann im Ergebnis für die beantragte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ der Stadt Delitzsch nach dem derzeitigen Kenntnissstand festgestellt werden, dass auf eine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend § 3 UVPG verzichtet werden kann.



.....
Claudia Neugebauer

Dipl.-Ing. agr.

23. Dezember 2015, letzte Änderung 04. April 2016

6 Quellen

- [1] Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch
Stand: 12/2015 und letzte Änderung 24. März 2016
Messmer consult, Niederlassung Delitzsch
Projekt-Nr.: 35 049
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C. Bunge
- [2] Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ in Delitzsch
Stand: 12/ 2013
Messmer consult, Niederlassung Delitzsch
Projekt-Nr.: 35 049
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C. Bunge
- [3] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- [4] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)
- [5] Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- [6] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
„db park & ride center“ in Delitzsch
Viresco Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing.agr. Claudia Neugebauer
Stand: 2013
- [7] Telefonat mit Herrn Dorn, Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde,
SB Eingriffsregelung vom 16.12.2015
- [8] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom
31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

- [9] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen
(Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG)
erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der
Landschaftspflege vom 6. Juni 2013; rechtsbereinigt mit Stand vom 9. Mai 2015
- [10] Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
(Kabinettsbeschluss vom 12. Juli 2013)
- [11] 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
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westsachsen
- [12] Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch
Endbericht vom 26. Januar 2012
- [13] Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von
Projekten; Endfassung vom 14.08.2003
www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php