

# Große Kreisstadt Delitzsch Landkreis Nordsachsen

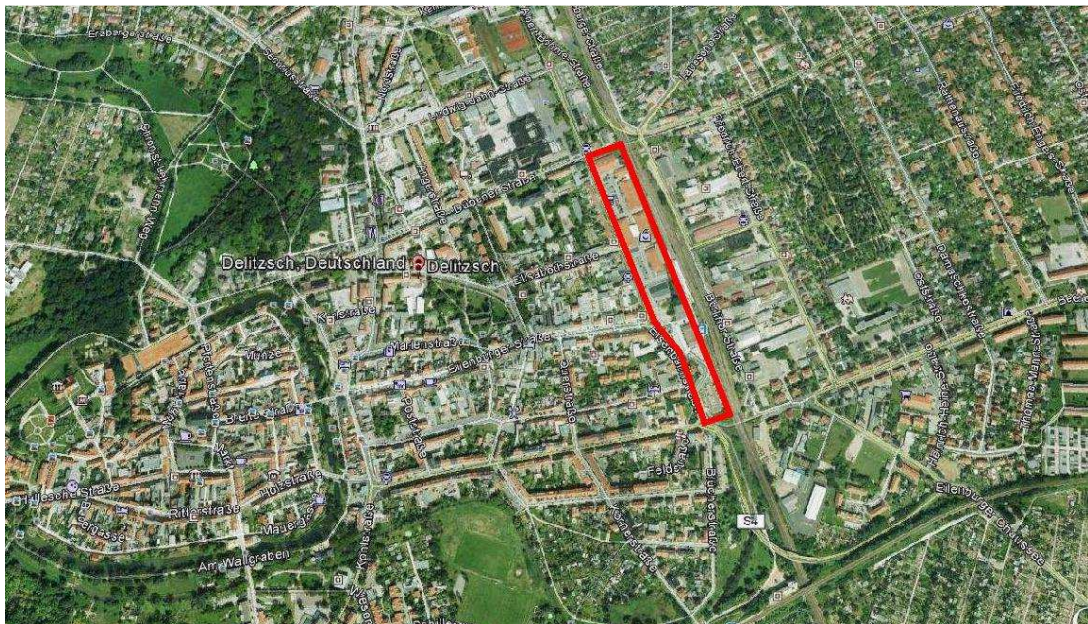


## Bebauungsplan Nr. 37 „db park & ride center“

### 2. Änderung

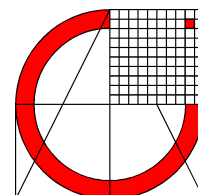
### Begründung

*Stand 12/2015*



Auftragnehmer: Messmer Consult  
Beethovenstraße 14  
04509 Delitzsch  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C. Bunge  
Projekt-Nr.: 35 049

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 .....   | 5         |
| 4.3. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....                   | 6         |
| 4.4. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....                                    | 6         |
| <b>5. Inhalt der Planung .....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| 5.1. Plangrundlage .....                                                              | 6         |
| 5.2. Art der baulichen Nutzung .....                                                  | 6         |
| 5.3. Maß der baulichen Nutzung .....                                                  | 7         |
| 5.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....                                              | 8         |
| 5.5. Verkehrsflächen.....                                                             | 8         |
| 5.6. Versorgungsflächen.....                                                          | 8         |
| 5.7. Grünflächen .....                                                                | 8         |
| <b>6. Vorbereitende Bauleitplanung.....</b>                                           | <b>9</b>  |
| 6.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch .....                                        | 9         |
| 6.2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen.....                                | 9         |
| 6.3. Regionalplan Westsachsen .....                                                   | 10        |
| <b>7. Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>                                         | <b>11</b> |
| <b>8. Plangebiet .....</b>                                                            | <b>12</b> |
| <b>9. Auswirkungen der Planung.....</b>                                               | <b>12</b> |
| 9.1. Umweltprüfung .....                                                              | 12        |
| 9.2. Prüfung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz.....                                 | 12        |
| 9.3. Verkehrserschließung .....                                                       | 13        |
| 9.4. Ver- und Entsorgung.....                                                         | 13        |
| 9.5. Grünordnerische Festsetzungen.....                                               | 13        |
| <b>10. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.....</b> | <b>14</b> |
| <b>Quellenverzeichnis .....</b>                                                       | <b>15</b> |

## Anlage 1

### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

## 1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „db park & ride center“ wurde von der Stadt Delitzsch im März 1999 aufgestellt und am 21.07.1999 mit Az.: 51-2511.20/53-99 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt. Die 1. Änderung wurde 2013 durchgeführt und vom Stadtrat im April 2014 beschlossen.

Die Stadt Delitzsch möchte auf einer ca. 3 ha großen Fläche den rechtskräftigen Bebauungsplan den aktuellen und den zukünftig zu erwartenden Nutzungen anpassen und dabei dem städtebaulichen Konzepten Rechnung tragen.

Die Stadt Delitzsch plant die zweite 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. Desweiteren wird die Fläche des Baudenkmals nicht mehr als eigene Kerngebietsfläche festgesetzt

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- Veränderte Festsetzungen der Dachform und Dachneigung
- keine Festsetzung des Baudenkmals als eigene Kerngebietsfläche, sondern
- Erweiterung der Kerngebietsfläche MK 2 um Fläche des Baudenkmals

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Einschränkungen in der Gestaltung der baulichen Anlagen soll 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 2 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

### 3. Bearbeitungsverfahren

#### 3.1. Plangrundlagen

Als zeichnerische Grundlage dienen die Geobasiskarten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2013) und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „db park & ride center“.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

#### 3.2. Planungsverfahren

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es zu folgenden Änderungen:

Änderung:

veränderte Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen

Begründung:

Mit den veränderten Dachneigungen ab 0° sind nun auch Flachdächer 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 2

Begründung:

Mit der Erweiterung des Kerngebiets MK 2 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.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,94 ha.

Das Plangebiet gehört zur 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.

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 beabsichtigt, 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 den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ ein Kerngebiet etabliert. Auf dem Gelände haben sich vornehmlich Einzelhandelseinrichtungen sowie Dienstleister und Gastronomie angesiedelt:

### 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.

Die darin ausgewiesenen Entwicklungsziele beinhalten u.a. die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, wobei dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung beigemessen wird.

Demnach zählt das Plangebiet zum „Ergänzungsbereich Fachmarktstandort“ und wird als zentraler Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Der Planstandort verfügt über eine „bedeutende zentrale Funktion für die Bevölkerung Delitzschs und beinhaltet einen wichtigen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns“ (Einzelhandelskonzept der Stadt

Delitzsch, Januar 2012). Basierend auf den Untersuchungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delitzsch wird deutlich, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes wichtigen städtebaulichen Zielen entspricht. Es gewährleistet einerseits den Erhalt des Nahversorgungszentrums und andererseits den Schutz des Innenstadtbereiches. Widersprüche zum landesplanerischen Gebot der vorrangigen Innenstadtentwicklung sowie zur Wahrung und Stärkung des innerstädtischen Gesamtgefüges sind somit ausgeschlossen.

Mit der Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes wird 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.

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.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

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

Das sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindliche Gebäude ist ein Baudenkmal und steht unter Bestandsschutz.

### **5. Inhalt der Planung**

#### **5.1. Plangrundlage**

Als planerische Grundlage dient das digitale Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Nordsachsen vom 13. Mai 2013.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

#### **5.2. Art der baulichen Nutzung**

Kerngebiet (MK)

Das Baugebiet wird entsprechend § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen der Ansiedlung von

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- 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.

Die Festsetzung der Bauflächen – insbesondere der Fläche 2 – 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.

### 5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Tabelle 1 – Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen im Geltungsbereich

| Teilfläche | Bauweise | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Vollgeschosse |
|------------|----------|------------------|---------------------|---------------|
| MK 2       | a        | 1,0              | 2,0                 | II            |
| MK 3       | o        | 1,0              | 2,0                 | II            |

a = abweichende Bauweise

o = offene Bauweise

Entsprechend der landesplanerischen Zielstellung der Nachverdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Kerngebietsflächen durch die höchste zulässige Grundflächenzahl begrenzt.

Die Geschossflächenzahl ist für die Kerngebietsflächen in Anlehnung an die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind dadurch nicht zu erwarten. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigt den Bestand in Zusammenhang mit nachbarschaftsschützenden Belangen sowie eine Begrenzung der möglichen Verkaufsfläche.

## 5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zur Stellung der baulichen Anlagen wurden keine Regelungen getroffen.

Um die städtebaulichen Ziele besser mit den gewerblichen Nutzungsinteressen in Einklang zu bringen, wird für das Kerngebiet MK 2 die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Für das Kerngebiet MK 3 wird die offene Bauweise bestimmt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in den festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzung gilt 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.

## 5.5. Verkehrsflächen

Entsprechend Ziel und Zweck der Planung sind die an die Baugebiete angrenzenden vorhandenen öffentlichen Straßen, Wege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß den derzeitigen Anlagen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Zufahrten sind entlang der Eisenbahnstraße gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrten festgelegt; in Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

## 5.6. Versorgungsflächen

Im Plangebiet ist eine Fläche für Elektro- und Gasversorgung festgesetzt.

## 5.7. Grünflächen

Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen resultiert aus den bestehenden Verhältnissen. Sie dienen der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Zusammenhang mit der Aufwertung der umliegenden Flächen.

Die Pflanzfläche M3 wurde mit der 2. Änderung reduziert. Außerdem kann die bisher geplante Pflanzung von Bäumen (1 Baum pro 25 m<sup>2</sup> Grünfläche, 2 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm) auf der verringerten Fläche nicht mehr realisiert werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1) hat keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Der Ausgleich für die Verkleinerung der Grünfläche und die damit einhergehenden, nicht mehr realisierbaren Baumpflanzungen können außerhalb des Plangebietes realisiert oder durch ein Öko-Konto (Beteiligung an Grünflächen außerhalb des Plangebietes) abgelöst werden.

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

## **6. Vorbereitende Bauleitplanung**

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

Für die Große Kreisstadt Delitzsch liegt mit Datum vom 06.07.2004 ein genehmigter, rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als vorhandenes Kerngebiet aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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. folgendes Ziel aus:

- „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ... 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.“ (Ziel 2.3.2.3)

In der Begründung heißt es dazu:

„Dieses Ziel enthält das sogenannte Konzentrations- oder auch Zentralitätsgebot. Hierdurch wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit dem Zentrale-Orte-System verknüpft. Diese Verknüpfung ... soll die Versorgung in allen Teilen des Landes entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sicherstellen und zugleich einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenwirken ...“

Ein Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 14.08.2013 lautet:

- „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“ (Grundsatz 2.3.2.6)

In der Begründung zum Grundsatz heißt es:

„Der Grundsatz dient dazu, auch den nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gute Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies trägt als Nebeneffekt dazu bei, dass übermäßige Parkflächen vermieden werden können.“

Die o.g. Punkte sind auch für nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzuwenden, da die geplanten bzw. vorhandenen Einrichtungen in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken (Ziel 2.3.2.7).

- „Der gesamte Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll infrastrukturell und organisatorisch weiterentwickelt werden. Dazu soll der ÖPNV mit den Netzen der anderen Verkehrsträger zu einem integrierten Verkehrssystem verknüpft werden. Die Übergangsstellen sollen entsprechend den Bedürfnissen behinderter und mobilitätsbeschränkter Personen ausgestaltet und städtebaulich integriert werden.“ (Grundsatz 3.3.1)

Ziel des Landesentwicklungsplanes ist es, die Verkehrsinfrastruktur für den schienengebundenen, den straßengebundenen und sonstigen ÖPNV zu einem integrierten Verkehrssystem fortzuentwickeln, um eine landesweite Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Das Plangebiet zählt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch zum zentralen Versorgungsbereich, und ist als solches Bestandteil des Innenstadtzentrums. 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 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.

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 Bebauungsplangebiet wird dem Bedeutungsverlust der innerstädtischen Lage durch die Errichtung größerer Lebensmittelmärkte am Ortsrand entgegengewirkt und die Attraktivität der Stadt gestärkt.

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch (Januar 2012) zählt das Plangebiet zum zentralen Nahversorgungsbereich der Innenstadt und befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

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.

## 7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortsgrenzen der Stadt Delitzsch.

Tabelle 2 – Verfahrensschritte für die Änderung des Bebauungsplanes

| Verfahrensschritte<br>(in zeitlicher Reihenfolge)                                                                                                                                                                                                                   | Gesetzliche Grundlage                       | Datum      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|
| 1. Änderungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch                                                                                                                                                                                                        | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB                 | 29.10.2015 |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses                                                                                                                                                                                                              | § 2 Abs. 1 BauGB                            | 07.11.2015 |
| 3. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses                                                                                                                                  | § 3 Abs. 2 BauGB                            |            |
| 4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,                                                                                                                                                        | § 4 Abs. 2 BauGB<br>i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB |            |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen                                                                                                  | § 3 Abs. 2 BauGB                            | bis        |
| 6. Beschluss über die Billigung und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes; ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses                                                                                                                                  | § 3 Abs. 2 BauGB                            |            |
| 7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,                                                                                                                                                        | § 4 Abs. 2 BauGB<br>i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB |            |
| 8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen                                                                                                  | § 3 Abs. 2 BauGB                            | bis        |
| 9. 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                            |            |
| 10. Information der Bürger, der Nachbargemeinden, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über die Abwägung                                                                                                                                                       | § 3 Abs. 2 BauGB                            |            |
| 11. Satzungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                               | § 10 Abs. 1 BauGB                           |            |
| 12. Anzeige beim Landratsamt Nordsachsen                                                                                                                                                                                                                            | § 10 Abs. 2 BauGB                           |            |
| 13. ortsübliche Bekanntmachung                                                                                                                                                                                                                                      | § 10 Abs. 3 BauGB                           |            |
| 14. in Kraft treten des Bebauungsplanes am Tage der Bekanntmachung                                                                                                                                                                                                  |                                             |            |

## 8. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Stadt Delitzsch, im Landkreis Nordsachsen.

Es befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Delitzsch 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 15, Gemarkung Delitzsch)
- Westen durch die Eisenbahnstraße (Flurstücke 58/317, Flur 15, Gemarkung Delitzsch und 147/1, Flur 4, Gemarkung Delitzsch)

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1. Umweltprüfung

Zur Bewertung der Umweltbelange wurde vom Büro viresco eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3b Abs. 3 i.V.m. § 3c des UVPG durchgeführt (siehe Anhang). Basierend auf den Sachstandsermittlungen kann im Ergebnis für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „db park & ride center“ der Stadt Delitzsch nach dem derzeitigen Kenntnistand festgestellt werden, dass auf eine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend § 3 UVPG verzichtet werden kann.

### 9.2. Prüfung gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz

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 – Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten.

Gewerbe, dass eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich machen würde, ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Detaillierte Aussagen hinsichtlich der Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe/Gerüche sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) zu untersuchen und eventuelle Beeinträchtigungen auszuschließen.

### 9.3. Verkehrserschließung

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 2 erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Gebietes unterordnen.

### 9.4. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsgebiet ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. 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 Technischen Werke Delitzsch (TWD)
- Mittelspannung die Technischen Werke Delitzsch (TWD)
- Telekommunikation die Deutsche Telekom AG

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

### 9.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes wurden vollumfänglich umgesetzt. Die neu festzusetzenden Maßnahmen dienen nun der Erhaltung.

#### Maßnahme M1

*private Grünflächen* (straßenbegleitende Grünstreifen)

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

Maßnahme M2

*private Grünflächen innerhalb der Baufenster*

Die Maßnahme M2 entfällt. Bei einer Grundflächenzahl von 1,0 kann eine Begrünung nicht zwingend vorgeschrieben werden. Pflanzungen sind jedoch zulässig.

Maßnahme M3

*private Grünflächen außerhalb der Baufenster*

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

Maßnahme M4

*öffentliche Grünflächen*

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

Maßnahme M5

*öffentliche Grünflächen mit Abweichung zum rechtskräftigen B-Plan*

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

**10. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung  
nach §§ 3 und 4 BauGB**

Aufgestellt: Messmer Consult

Delitzsch, den 21. Dezember 2015

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Normen/Literatur

**BauGB (2011):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauNVO (1993):** Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

**SächsBO:** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (sächs GVBl. S.200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258)

**SächsNatSchG:** Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

**SächsLPIG (2010):** Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Sächsisches Landesplanungsgesetz) in der Fassung vom 11. Juni 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)

**Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013):** vom 14. August 2013 (SächsGVBl. 11/2013)

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

**PlanZV 90 (2011):** 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

**ROG (2009):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**BImSchG (2013):** 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. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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