

Umweltbericht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“

Stand

März 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Geplante Nutzung.....	4
2.3 Umfang der Planung	5
2.4 Bedarf an Grund und Boden	6
3. Zielvorgaben des Umweltschutzes	6
4. Beschreibung des aktuellen Umweltzustands	7
4.1 Schutzgut Mensch	7
4.2 Schutzgut Flora und Fauna.....	7
4.3 Schutzgut Boden	8
4.4 Schutzgut Wasser.....	8
4.5 Schutzgut Luft / Klima	9
4.6 Schutzgut Landschaftsbild	9
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
5. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
5.1 Schutzgut Mensch	10
5.2 Schutzgut Flora und Fauna.....	10
5.3 Schutzgut Boden	11
5.4 Schutzgut Wasser.....	11
5.5 Schutzgut Luft und Klima	12
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	12
5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
6. Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	14
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)	15
9. Eingriffsbilanzierung	16
10. Ausgleichsmaßnahmen	19
11. Zusammenfassung	25

Quellennachweis Kartengrundlage:

Kartengrundlagen mit der Bezeichnung Quelle: RAPIS [Monat/Jahr] entstammen dem Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN)

1. Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung dient der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet und schafft die verbindliche baurechtliche Grundlage für die weitere Nutzung und die bauliche Entwicklung und Erschließung im Plangebiet.

Aus diesem Grund wurde vom Stadtrat Delitzsch der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung bereits gefasst.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

2.1 Lage

Das ca. 500 m x 100 m (Maximalausdehnung) große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Delitzsch. Es befindet sich unmittelbar an der B184 und ist ca. 4km in nordöstlicher Richtung von dem Gewerbegebiet Delitzsch Süd-West entfernt.

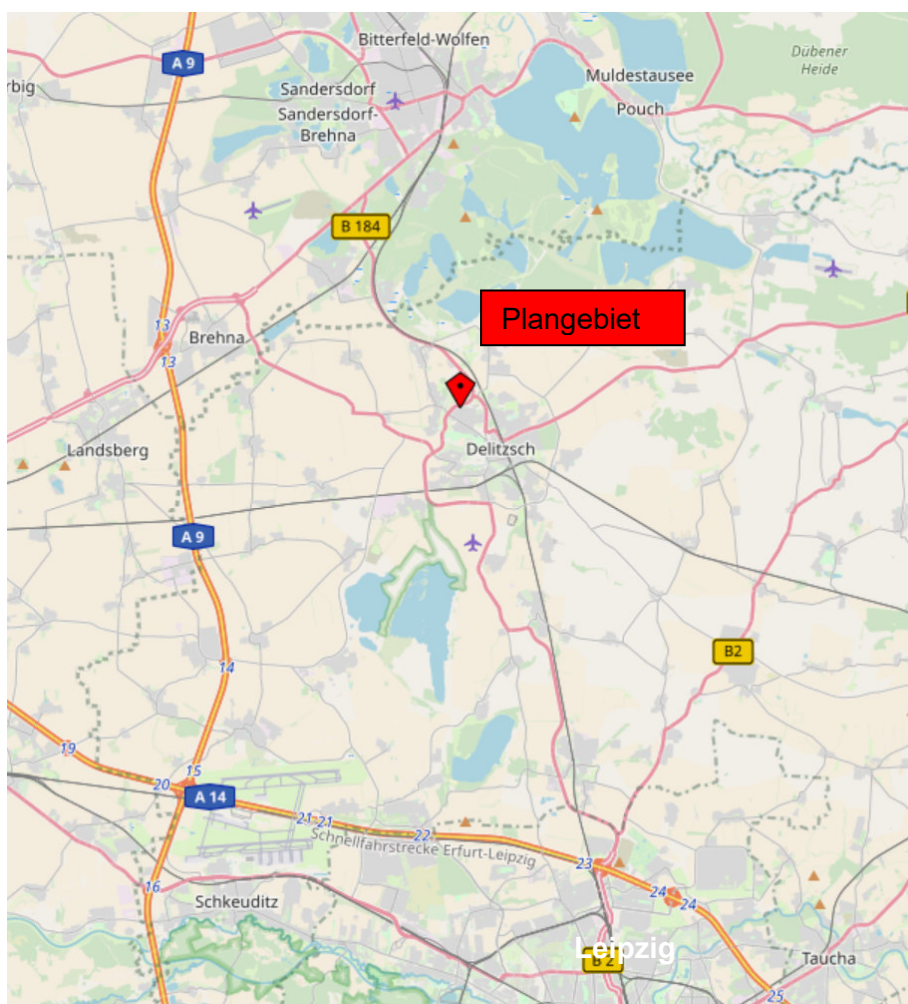


Abb.: Lage des Plangebietes im Raum

© OpenStreetMap-Mitwirkende

2.2 Geplante Nutzung

Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll in einem Teilbereich (Baufeld 1) ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in einem Teilbereich (Baufeld 3) ein Sondergebiet „Warenhaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und in einem Teilbereich (Baufeld 2) ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Eingeschränkte Gewerbegebiete sind für die zentrale Einrichtung der Wirtschaft und die Unterbringung von Handelsbetrieben angedacht.

In dem ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet sollen neben den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch einige der allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Folgende Einrichtungen sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sein:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaft
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und im Sondergebiet „Warenhaus“ wird die zulässige Art der Nutzung nicht wesentlich geändert. Im SO „Einkaufszentrum“ sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, ausnahmsweise eine Vergnügungsstätte (Spielothek oder Internetcafé) und ein Fitnessstudio zulässig.

2.3 Umfang der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die ursprüngliche Plangebietsgröße von 3,2 ha um ca. 2.200m² erweitert.

Die Erweiterung erfolgt entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze auf den Flächen, die durch die Verlegung der angrenzenden B183 / B184a zwischen dem Plangebiet und dem neuen Verlauf der B183 / Sachsenstraße entstanden. Durch die gewonnenen Flächen im Osten soll die Anlieferung für das Sondergebiet Warenhaus optimiert werden, um die Verkehrswege und die Belastung für die angrenzenden Wohngebiete zu minimieren. Im Norden entstehen - abgewandt von der Wohnbebauung - zusätzliche Stellplätze.

Insgesamt werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ die Festsetzungen generalisiert, um eine höhere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke zu erhalten. Die standortkonkrete Darstellung einzelner Stellplätze, Verkehrsflächen und Baumstandorte entfällt (ein Großteil des festgesetzten Baumbestandes auf der östlichen Hälfte des Plangebietes wurde im Rahmen des Parkplatzumbaus im Jahr 2018 bereits entfernt).

Des Weiteren werden die Baugrenzen an wenigen Stellen erweitert und Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen angepasst und das Baufeld 1 zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Änderung wird Fremdwerbung prinzipiell zugelassen, aber gleichzeitig Einschränkungen getroffen um die Umfeldverträglichkeit zu gewährleisten.

2.4 Bedarf an Grund und Boden

Gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan werden die versiegelten (überbauten Flächen und Verkehrsflächen) Flächen geringfügig erhöht. Es können insbesondere durch die Plangebietserweiterung mit der 1. Änderung planungsrechtlich mehr Flächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Eine genaue Gegenüberstellung des Soll- und Istzustandes der Flächen ist der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 9 zu entnehmen.

3. Zielvorgaben des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) formuliert.

Zielvorgaben

Berücksichtigung der Zielvorgaben bei der Planung:

Boden:

§ 1a Abs.2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Delitzsch insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Für den Planungsraum gilt:

- Umnutzung bereits bebauter Flächen
- keine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich .

Pflanzen und Tiere:

BNatschG: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen“

Für den Planungsraum gilt:

- Erhalt der Grünflächen im westlichen und östlichen Bereich
- Neuanlage von kleinräumigen Grünflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes
- Ausgleichspflanzungen südlich des Plangebietes für die reduzierten Baumfestsetzungen

Grundwasser:

§ 3a Abs. 6 Wassergesetz (WG): „Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.“

Für den Planungsraum gilt:

- nur geringfügige Erhöhung der möglichen Flächenversiegelung durch die Änderung des Bebauungsplanes im nordöstlichen Plangebiet.
- festgesetzte Dachbegrünung zur Minderung der Abflussspitzen bei extremen Regenereignissen

4. Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

4.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planbereiches dienen als Einkaufsmöglichkeit und es sind teilweise Büroräume vorhanden. Die Nutzung ist somit als empfindlich gegenüber Lärm und Luftschadstoffen einzustufen, da zudem auf den Vorhabenstandort Geräusche durch Gewerbelärm und Verkehrslärm (Bundestraße 184 / 183a) einwirken.

Zudem sind geringfügig Grünflächen sowie vorhanden, welche durch ihre positiven Auswirkungen auf das Mikroklima die Aufenthaltsqualität des Plangebietes maßgeblich beeinflussen. Betroffen ist hier in (untergeordnetem Maße) die Erholungsfunktion, sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

4.2 Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet ist sehr stark anthropogen überprägt. Es ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Vegetationsstrukturen gibt es lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Verkehrsbegleitgrün, zwischen den Parkplätzen die einzelnen Baumstandorte sowie die Dach- und Fassadenbegrünung.

Durch den geringen Vegetationsbestand und durch die bereits vorhandene sehr intensive Nutzung des Plangebiets durch den Menschen haben keine gesonderten floristischen und faunistischen Aufnahmen stattgefunden. Es gibt jedoch auch keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten.

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG betroffen.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung nach § 23 bis 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Leipziger Lösstiefland. Kaltzeitliche Lössanwehungen bilden hier vornehmlich die Grundlage der Bodenbildung.

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits überbaut / versiegelt.

Die versiegelten oder bebauten Flächen erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen.

Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten auf dem Plangebiet.

4.4 Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser

Es handelt sich um ein gewerblich genutztes Sondergebiet, somit ist die Einleitung von auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Hofflächen, Parkflächen) anfallenden Niederschlagswassers ins Grundwasser (Versickerung) nach dem Wasserhaushaltsgesetz und sächsischen Wassergesetz erlaubnispflichtig.

Die Versickerung im Bestand wird zurzeit ohne wasserrechtliche Erlaubnis realisiert, diese wird nachträglich bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Stand- und Fließgewässer. Zudem befindet sich das B-Plan-Gebiet auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser / wassergefährdende Stoffe

Da keine Grundwassermessstellen im Umfeld des Planungsgebiets bestehen, sind keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen möglich.

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches.

4.5 Schutzgut Luft / Klima

Das Planungsgebiet gehört regionalklimatisch zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas im Regenschattengebiet des Harzes. Das Gebiet wird speziell dem nördlichen Rand des Klimabezirkes der Leipziger Bucht zugerechnet. Der Klimabezirk wird charakterisiert durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Die Jahresmitteltemperatur schwankt zwischen 8,5 und 9,2°C, der mittlere Jahresniederschlag beträgt im Durchschnitt 480 bis 640 mm, bedingt durch regionale Unterschiede. Der Leipziger Raum zeichnet sich durch ein mildes und im Jahresgang ausgeglichenes Klima aus.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut „Landschaftsbild“ wird die optische erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes verstanden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung gehört zu den sogenannten Stadtlandschaften, ein durch anthropogene Umgestaltung städtisch geprägter Raum.

Der Gebieteindruck wird geprägt durch die Nutzungsstruktur aus Einzelhandel- und Dienstleistung mit größeren Gebäudekomplexen und großräumigen Parkflächen. Grünflächen sind nur im geringen Maße zwischen den Stellplätzen und als Eingrenzung vorhanden.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von denkmalpflegerischer Relevanz bekannt.

5. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.1 Schutzgut Mensch

Durch geringe zusätzliche Versiegelung von 1.729 m² und Sicherung des Bestandsgrüns werden die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch die Änderung gering gehalten. Die geplanten Aufwertungen von Flächen mit Pflanzungen im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes gleichen teilweise die Eingriffe aus, so dass die Erholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Lärmimmissionen und Luftverschmutzungen durch den Ziel- und Quellverkehr ändern sich zum bestehenden Planungsrecht nicht, Ebenso kommt es zu keiner Zunahme von Erschütterungen durch den Ziel- und Quellverkehr.

Bewertung

Durch die geplanten Festsetzungen in dem Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die Erholungsnutzung.

Es sollten jedoch folgende schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und in Hinblick auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet) von Verkehrsgerauschen nicht überschritten werden:

Tag:	60 dB(A)
Nacht:	50 dB(A)

Ebenfalls sollten folgende schalltechnische Orientierungswerte nach Nr. 6.1 von TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 nicht überschritten werden:

Tag:	60 dB(A)
Nacht:	45 dB(A)

5.2 Schutzgut Flora und Fauna

Die maximale Flächenversiegelung wird vom Bebauungsplan begrenzt. Eine weitere Zunahme der versiegelten Flächen ist durch die B-Plan Änderung nicht zu erwarten. Durch den abgeholzten Baumbestand auf der Sondergebietsfläche „Warenhaus“ muss ein Ausgleich geschaffen werden, welcher in Punkt 9 der Eingriffsbilanzierung abgehandelt wird.

Bewertung

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 (1) BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar, da eine Änderung der Gestalt und der Nutzung von Grünflächen Ziel der Planung ist.

Durch die Festsetzungen ist mit keiner weiteren Reduzierung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand zu rechnen. Es werden gegenüber der aktuellen Rechtsgrundlage keine zusätzliche Eingriffe in Flora und Fauna ermöglicht.

5.3 Schutzgut Boden

Durch die B-Plan Änderung wird der Anteil der versiegelten Flächen nicht wesentlich erhöht (s. Flächenbilanz).

Bewertung

Somit sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.4 Schutzgut Wasser

Der Flächenanteil der versiegelten Flächen wird durch die Planungsänderung nicht geändert (rechtskräftiger B-Plan erlaubt GRZ 0,927, Änderung des B-Plans GRZ mit Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,9). Durch die Vergrößerung des Plangebietes im Nordosten ändert sich aber die absolut bebaubare Fläche und daher auch die Menge des anfallenden Niederschlagswassers.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ins Grundwasser wird parallel zur Bebauungsplanänderung bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Der Unterschied zu den bisher angeschlossenen Flächen ist sehr gering.

Bewertung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, wenn die Einleitung in den Vorfluter mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt ist.

Bei Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser einge-

bracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima ist insbesondere durch die Änderung der Festsetzungen zu den Baumstandorten betroffen, da Bäume mit ihren Blättern Fein- und Grobstäube als auch Stickoxide aus der Luft filtern und mit ihren schattenspendenden Kronen eine Aufheizung von versiegelten Flächen und Hausfassaden deutlich verringern können.

Die im bisherigen Bebauungsplan standortkonkreten Baumfestsetzungen entfallen in mit der 1. Änderung. Die Baumfestsetzungen erfolgen mit der Bebauungsplanänderung numerisch für die einzelnen Baugebiete, wobei sich insgesamt die Anzahl der festgesetzten Bäume im Plangebiet reduziert.

Der Wegfall der Baumstandorte wird in der unmittelbaren Umgebung (südlich angrenzend) ausgeglichen.

Bewertung

Da sich die ökologische Bedeutung von Bäumen mit wachsendem Alter erhöht, haben die Änderungen im Baumbestand besonders bei Entnahme schon großer Bäume negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Die neu gepflanzten Bäume im Plangebiet und die noch neu zu pflanzenden Bäume auf den Ausgleichsflächen können jedoch die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima mit zunehmenden Alter ausgleichen.

Es sind mittelfristig keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Die Baumfestsetzungen auf dem Parkplatz bleiben prinzipiell erhalten. Der Wegfall der Bäume entlang der nördlichen Plangeietsgrenze wird südlich des Plangebietes auf externen Flächen ausgeglichen

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Wegfall des teilweise dichten Baumbestandes entlang der nördlichen Plangeietsgrenze, verändert sich die Außenwahrnehmung des nördlichen Stadtrandes von Delitzsch insbesondere von den noch recht kleinteilig bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen östlich von Schenkenberg und den landschaftlich abwechslungsreichen Niederungen entlang der Lober / am Kosebruch.

Der nördliche Stadtrand von Delitzsch ist jedoch durch die Verlegung der B184 / 183a bereits deutlich vorbelastet.

Entlang der neuen B184 / 183a wurden 2012 ca. alle 10 m Alleebäume gepflanzt, so dass es hier aufgrund des relativ dichten Abstands mittelfristig zu einer erneuten Eingrünung des Plangebietes kommen wird.

Die weiteren Inhalte der Bebauungsplanänderung haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Grundflächen und die Höhen der vorhandenen Gebäude werden nicht erheblich geändert, Baumfestsetzungen auf den Parkplatzflächen bleiben weitestgehend erhalten. Es werden weitergehende Festsetzungen zur Reglementierung von Werbeanlagen getroffen.

Bewertung

Die geplanten Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen haben aufgrund des Wegfalls der nördlichen Eingrünung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Aufgrund der bereits gepflanzten Alleebäume entlang der B184 / 183a kann mittelfristig von einer Wiederherstellung des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Zudem kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zwischen Sondergebiet und südlich angrenzendem Wohngebiet. In Summe entstehen durch die Änderungen des Bebauungsplans mittelfristig keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von denkmalpflegerischer Relevanz bekannt. Aber auch durch kleinräumige Bautätigkeiten können bisher unbekannte kulturhistorisch bedeutsame Objekte entdeckt und möglicherweise beschädigt werden.

Bewertung

Kulturhistorisch bedeutsame Funde müssen umgehend der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden, die Maßnahmen zu einer möglichen Sicherung einleiten kann.

6. Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Nullvariante stellt die Entwicklung des Planungsraumes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Im Plangebiet ist mittel- bis langfristig ohne Änderung des B-Planes in Zukunft weiterhin mit dem Status quo zu rechnen. Die z.T. betriebswirtschaftlich erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung der Verbrauchermärkte an die sich ändernden Kundenansprüche können mit den sehr starren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nur ungenügend umgesetzt werden. Dabei kommt es zu einer Stagnation der Aufenthaltsqualität. Die Versiegelung von Flächen würde sich zum gegenwärtigen Zustand ebenfalls nicht verändern. Es kommt zu keiner weiteren Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Insbesondere die Restriktionen zur Art der Nutzung würden bei Nichtdurchführung der Planung zu einer schlechteren Vermarktbarkeit der Flächen Verkaufsflächen führen, was zu weiteren Leerständen von Gebäuden und Teilflächen führen kann. Die Attraktivität des Standortes würde sich verschlechtern.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Bebauungsplanänderung sollen Missstände / Leerstände der Gebäude durch flexiblere Regelungen und Festsetzungen vermieden werden.

Die bestehende rechtliche Situation ermöglicht nur schwer die Umnutzung der vorhandenen Gebäude.

Da es sich um eine Nutzungsänderung im Bestand handelt, wurden alternative Standorte oder Planungsmöglichkeiten nicht geprüft.

Da der Baumbestand auf der östlichen Hälfte des Plangebietes im Rahmen der Parkplatzneugestaltung schon 2018 entfernt wurde, ist ein Erhalt der Gehölzstrukturen zum jetzigen Zeitpunkt keine Alternative mehr.

Aufgrund der relativ engen Rahmenbedingungen (genehmigte Einzelhandelsnutzungen im Bestand, Delitzscher Einzelhandelskonzept) sind kaum andere Planungsalternativen möglich. Einzig andere Maßnahmenflächen für die Ausgleichspflanzungen sind denkbar, sie könnten auch auf anderen Flächen im Umfeld des Plangebietes ausgeführt werden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

Im Rahmen des Monitorings muss die Stadt Delitzsch überprüfen, ob durch neue Nutzungen / andere Nutzungen nach den Festsetzungen / Vorgaben des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

Da es durch die Bebauungsplanänderung zu keiner Erhöhung der Verkaufsfläche kommt, sind prinzipiell keine nachteilige Umweltauswirkungen (Emissionen) aufgrund z.B. erhöhten Kundenverkehr zu erwarten. Im Gegenteil ist durch die Bebauungsplanänderung (Änderung der Anlieferung und kürzere Wege durch zusätzlich zu- oder Ausfahrt) von einer leichten Verbesserung der Verkehrs-Emissions-Belastung auszugehen.

Die Stadt Delitzsch wird im Zuge der erforderlichen Baugenehmigungen / Umnutzungsanträge die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (eingeschränktes Gewerbegebiet) und der bauplanerischen Festsetzungen der künftigen Nutzungen (z.B. Zentrenrelevanz) prüfen und bei der Bauaufsicht überwachen.

Die Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete sind hinsichtlich ihrer Umsetzung und auf Einhaltung der Festsetzungen hin durch die Stadt Delitzsch zu kontrollieren. Ebenso sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Süden des Plangebiets auf ihre Durchführung gemäß städtebaulichen Vertrag zu kontrollieren.

Nach ca. 5 Jahren sollte eine Anwachskontrolle der Baumpflanzungen erfolgen.

9. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ 1. Änderung entsteht ein Eingriff, für den entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind.



Abb.: Luftbild Plangebiet im Bestand

Quelle: RAPIS - [03/2020]

Für die Bewertung wurde die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom sächsischen Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) zugrunde gelegt.

Biotopwertermittlung bestehendes Planungsrecht		Biotoptyp	Bestand	Biotopwert	Planwert	Wertpunkte
Plangebiet			31.557	-		-
SO		Gebäude, vollversiegelt	13.353	0		0
GEE			-			
VF V		vollversiegelt	14.703	0		0
VF F		vollversiegelt	430	0		0
versiegelt			28.486	0		0
Grünfläche		Sonstige Grünflächen / Freiflächen	2.926	10		29.260
Baumfestsetzung GE		Einzelbaum 27 St (8m²/Baum* ¹)	216	23		4.968
		Einzelbaum 8 St (25m²/Baum)	200	23		4.600
						-
						-
Baumfestsetzung SO EKZ		Einzelbaum 40 St (8m²/Baum* ¹)	320	23		7.360
		Einzelbaum 11 St (25m²/Baum)	275	23		6.325
						-
						-
Baumfestsetzung SO WHS		Einzelbaum 80 St (8m²/Baum* ¹)	640	23		14.720
		Einzelbaum 8 St (25m²/Baum)	200	23		4.600
						-
						-
Minderung		extensives Gründach	keine Änderung			
		Fassadenbegrünung	keine Änderung			
außerhalb des Plangebietes (innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung)		Heckenpflanzung Ausgleichsmaßnahme für Verlegung B184 (Maßnahme A/E1)	340	21		7.140
		sonstige Grünfläche, Freiflächen	1.893	10		18.930
		Einzelbaum 1 St (25m²/Baum)	25	23		575
Summe						98.478

Tabelle: Eingriffsbilanzierung bestehendes Planungsrecht

Biotopwertermittlung der Bebauungsplanänderung		Änderung	GRZ	Fläche versiegelt	Biotopwert	Planwert	Wertpunkte
Plangebiet	Biotoptyp						0
SO		33.790					
SO		28.150	0,9	25.335	0		0
GEE		5.123	0,8	4.098	0		0
VF V		-			0		0
VF F		517		517	0		0
versiegelt							
Maßnahmefläche				29.950	0		0
Baumfestsetzung GE	Sonstige Grünflächen / Freiflächen	3.840			10		38.396
	Einzelbaum 24 St (8m²/Baum*¹)	192			23		4.416
	Einzelbaum 9 St (25m²/Baum)	225			23		5.175
						22	-
						22	-
Baumfestsetzung SO EKZ	Einzelbaum 10 St (8m²/Baum*¹)	80			23		1.840
	Einzelbaum 13 St (25m²/Baum)	325			23		7.475
	Einzelbaum 9 St (8m²/Baum*¹)	72				22	1.584
	Einzelbaum 0 St (25m²/Baum)					22	-
Baumfestsetzung SO WHS	Einzelbaum 0 St (8m²/Baum*¹)				23		
	Einzelbaum 0 St (25m²/Baum)				23		
	Einzelbaum 24 St (8m²/Baum*¹)	192				22	4.224
	Einzelbaum 0 St (25m²/Baum)	-				22	-
Minderung	extensives Gründach	keine Änderung					
	Fassadenbegrünung	keine Änderung					
Baumfestsetzungen in Maßnahmefläche	Baumreihe / Baumgruppe 13 Bäume (Annahme 25m²/Baum) Ausgleichsmaßnahme für Verlegung B184 (Maßnahme A/E1)	340			21		7.140
	sonstige Grünfläche, Freiflächen				10		
Summe						Defizit	70.250 28.228

Tabelle: Eingriffsbilanzierung SOLL-Zustand (nach Eingriff durch B-Plan Änderung)

Bezeichnung	Wertpunkte
IST-Zustand	98.478
SOLL-Zustand	70.250
Bilanz	- 28.228

Fazit:

Aus der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ resultiert ein bilanziertes Defizit von 28.228 Wertpunkten gegenüber dem aktuellen Planungsrecht. Dieses Defizit muss auf anderen Flächen ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt deckungsgleich der Bilanzierung der Eingriffsbewertung durch Zugrundelegung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Nicht alle Eingriffe können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, deshalb muss auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes zurückgegriffen werden. Insbesondere die Kompensationsmaßnahmen aus der Verlegung der B184 / 183a müssen 1:1 ausgeglichen werden.

Das Wertpunktedefizit von 28.228 Punkten muss auf anderen Flächen, wenn möglich in räumlicher Nähe, ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsflächen werden durch die Stadt Delitzsch auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung gem. §1a (3) BauGB die angrenzenden Grünflächen (Flurstücke 80/148; 80/51; 80/52 und 80/120), welche die Wohnbebauung von der Bebauungsplanfläche optisch trennt, zur Verfügung gestellt. Die Teilflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, haben eine Gesamtgröße von 2.570 m². Auf diesen Flächen sollen standortgerechte einzelne Laubbäume gepflanzt werden.

Es sind standortgerechte Bäume entsprechend nachstehender Liste zu pflanzen:

Pflanzung nach folgender Pflanzliste:

Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde
Magnolia kobus	Koushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Cercis siliquastrum	Gemeiner Judasbaum
Liquidambar styraciflua ‚Slender Silhouette‘	Säulen-Amberbaum
Ginkgo biloba ‚Tremonia‘	Säulen-Ginkgo
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘	Säulen-Eiche
Betula utilis syn B. jacquemontii	Schneebirke

Die Bäume sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen:

Hochstamm: H 3xv mDb, Stu 18-20 cm, Kronenansatz bei mindestens 200 cm oder in Abstimmung und nach Vorgabe

Solitär: Sol 3xv mDb, Höhe 350 – 400 cm

Die ungefähre Anordnung und Lage der Baumgruppen ist in nachstehender Abbildung dargestellt.

Dabei ist die Größe der Flächen festgesetzt, die genau Lage der Flächen und Anzahl der Bäume ist noch variabel und ist abhängig von Größe und verwendeter Baumart.



Abbildung: Lage der Ausgleichsflächen

Kartengrundlage: RAPIS [02/2020]

Im Rahmen der Bilanzierung wird das Aufwertungspotential der möglichen Maßnahmenflächen ermittelt.

Ist-Zustand - Ausgleichsflächen	Schutz-status	Flächen-größe in m²	Biotop-wert	Plan-wert	Wertpunkte
Grünfläche		2.570	10		25.700
Summe		2.570			25.700
Soll-Zustand - Ausgleichsfläche	Schutz-status	Flächen-größe in m²	Biotop-wert	Plan-wert	Wertpunkte
Baumgruppen		2.570		21	53.970
Summe		2.570			53.970
Gesamtbilanz					28.270

Tabelle: Bilanzierung der Maßnahmenflächen

Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen mit 28.270 Wertpunkten den Eingriff durch den Bebauungsplan von 28.228 Wertpunkten vollständig ausgleichen.

Nachstehend wird nochmal separat der Ausgleich der planfestgestellten Kompensationsfläche für die Verlegung der B184 / B183a abgebildet. Für die 340 m² Kompensationsfläche aus Heckenpflanzungen werden 7.140 Wertpunkte aus den 28.270 Punkten an Ausgleich benötigt.

Ist-Zustand – planfestgestellte Kompensationsfläche für die Verlegung B184	Schutz-status	Flächen-größe in m²	Biotop-wert	Plan-wert	Wertpunkte
Heckenpflanzung Ausgleichsmaßnahme für Verlegung B184 (Maßnahme A/E1)		340	21		7.140
Summe		340			7.140
Ausgleich der planfestgestellten Kompensationsfläche für die Verlegung B184	Schutz-status	Flächen-größe in m²	Biotop-wert	Plan-wert	Wertpunkte
Grünfläche (Istzustand) (9 Bäume á 25m²)		649	10		6.491
Baumgruppen (Sollzustand)		649		21	13.631
Differenz		0			+7.140
Teilbilanz					0

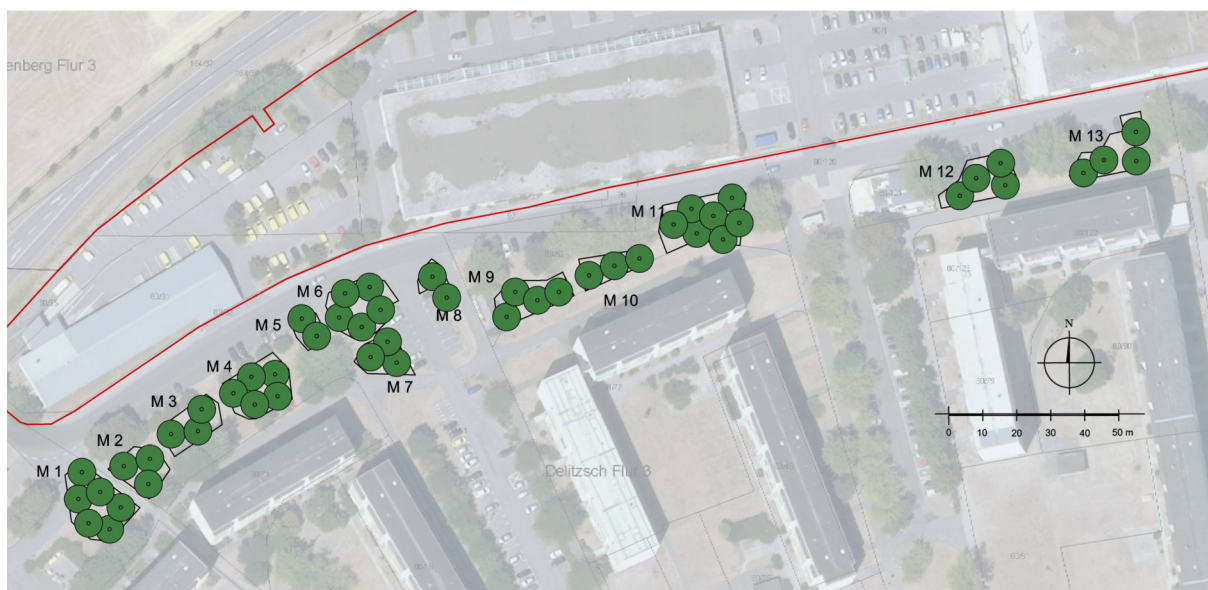
Tabelle: Teilbilanz - Ausgleich der planfestgestellten Kompensationsmaßnahme für die Verlegung B 184 / 183a

Für den Ausgleich der planfestgestellten Kompensationsfläche für die Verlegung B184 / 183a sind somit 649 m² auf der Ausgleichsfläche notwendig.

Die Lebensraumfunktion für Brutvögel wird durch die Baumpflanzungen im nahen Umfeld des Eingriffsvorhabens verbessert und gleicht die Entfernung der Gehölze im B-Plan Gebiet aus. Die Grünflächen werden naturschutzfachlich durch die Maßnahmen aufgewertet. Der alte Baumbestand auf diesen Flächen, der die geplanten Ausgleichspflanzungen teilweise umgibt, soll in Zukunft ebenfalls erneuert werden und in ähnlicher Baumgruppenstruktur wie die Ausgleichsmaßnahmen gestaltet werden.

Pflanzplan Beispiel

Zur Umsetzung der Baumpflanzungen auf den Maßnahmenflächen sind verschiedene Szenarien möglich. Variante 1 zeigt den naturschutzfachlichen Ausgleich auf den ermittelten Ausgleichsflächen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch flächige Baumpflanzungen mit einer relativ hohen Dichte von ca. einem Baum je 50m² (Annahme: Baumpflanzung der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 18-20 cm).



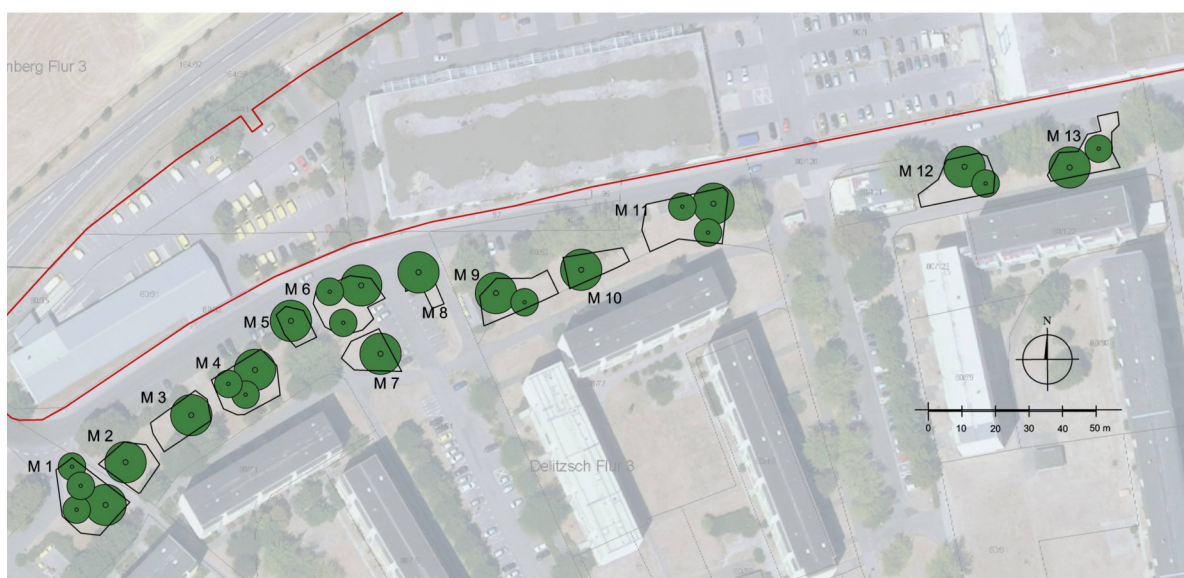
Ausgleichspflanzungen Variante 1 (51 Bäume der Pflanzliste Qualität H 3xv mDb, Stu 18-20 cm)

Da der geplante Baumbestand unter Berücksichtigung geeigneter Pflanzabstände und bereits bestehender Bäume nicht mehr in Baumgruppen umsetzbar ist, wird analog zur Delitzscher Baumschutzsatzung, Anhang 2 für die Ersatzpflanzungen folgende Gegenbilanzierung aufgrund unterschiedlicher Pflanzqualitäten ermöglicht:

Analog zur Delitzscher Baum- schutzzsatzung kann auch ein Baum mit einem Stammumfang von :	20 – 25 cm	an Stelle von	2	Bäumen mit einem Stammumfang von 18- 20cm gepflanzt werden
	25 – 30 cm	an Stelle von	3	
	30 – 35 cm	an Stelle von	4	

Für die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen sind daher unterschiedlich dichte Varianten nach folgendem Prinzip möglich:

Ausgleichs- fläche	Größe in m ²	Variante 1 Qualität H 3xv mDb, Stu 18-20 cm	Variante 2	
		Anzahl	Qualität H 3xv mDb, Stu 25-30 cm Anzahl	Qualität H 3xv mDb, Stu 18-20 cm Anzahl
M1	300	6	1	3
M2	159	3	1	
M3	175	3	1	
M4	255	5	1	2
M5	87	2	1	
M6	255	5	1	2
M7	140	3	1	
M8	83	2	1	
M9	211	4	1	1
M10	132	3	1	
M11	340	7	1	2
M12	225	4	1	1
M13	207	4	1	1
	2.570	51	13	12
Äquivalent (*3)			39	
Summe		51	51	



Ausgleichspflanzungen Variante 2 (12 Bäume Stu 18-20 cm und 13 Bäume Stu 25-30 cm)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ausreichendem Umfang parallel zu den Neuversiegelungen im Plangebiet durchzuführen.

Die Pflanzung muss gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ erfolgen. Aufgrund des anthropogen belasteten Bodens ist insbesondere vor der Pflanzung eine Standortverbesserung vorzunehmen.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Realisierung der einzelnen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet in ausreichendem Umfang bzw. Verhältnis von Versiegelung im Plangebiet zu Pflanzmaßnahmen auf der Aufwertungsfläche zu erfolgen. Die Fertigstellungspflege der Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahmen umfasst dabei alle Leistungen nach der Pflanzarbeit, die für einen abnahmefähigen Zustand notwendig sind. Die anschließende Entwicklungspflege dient dem Erreichen des funktionsfähigen Zustandes und soll die ordnungsgemäße Entwicklung der Pflanzen sicherstellen. Der Zeitraum für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

11. Zusammenfassung

Ziel des B-Plans Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße - 1. Änderung“ der Stadt Delitzsch ist es, den Standort mit einem Teilbereich als *Sondergebiet „Warenhaus“*, einem Teilbereich als *Sondergebiet „Einkaufszentrum“* und einem Teilbereich als *eingeschränktes Gewerbegebiet* weiterzuentwickeln und Leerstände und Attraktivitätsverluste des Standortes zu vermeiden. Um einen größeren Kreis von Interessenten aus dem Logistik-, Handels- und Dienstleistungssektor zu erreichen, sollen die Festsetzungen geändert und an die aktuelle Bedarfssituation angepasst werden.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird das Vorhaben auf seine umweltbezogenen Auswirkungen untersucht. Hierfür werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur-/Sachgüter bewertet.

Die bisherige Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ zusammen mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine negativen Effekte entstehen.

Dieser Bebauungsplan gibt eine eindeutige Rechtsgrundlage für die weitere Entwicklung des Plangebiets und stellt eine Sicherung der städtebaulichen Ziele dar. Durch die Festsetzungsänderungen zur Art der Nutzung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Planänderung betrifft aber auch das Maß der Nutzung und ermöglicht die Neustrukturierung auf den nordöstlichen - durch die Verlegung der (jetzigen Bundes-) Straße freigeworden – Flächen. Hier wird insbesondere die Anlieferung optimiert, was positive Effekte auf die angrenzende Wohnnutzung hat, die damit verbundene Neuversiegelung und die Abholzung des Baumbestandes auf dem Teilbereich Sondergebiet „Warenhaus“ stellen jedoch erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Ein Teil des Baumbestandes bleibt als Pflanzfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplans, ein großer Teil des Defizits wird auf geeigneten Flächen südlich des Plangebietes durch Baumpflanzungen ausgeglichen.