

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

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

1. Planungsziel

Anlass für das Planverfahren ist die gegenüber der Stadt Delitzsch geäußerte Absicht eines Vorhabenträgers, die Verkaufsfläche des am Standort Richard-Wagner-Straße befindlichen Lebensmitteldiscountmarktes zu erweitern. Zu diesem Zweck plant der Vorhabenträger, die bebaute Fläche neu zu ordnen und ein moderneres Gebäude mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie kleinere Versorgungs-Punkte gegenüber des Marktes mit insgesamt 480 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Der Lebensmitteldiscountmarkt nutzt die vergrößerte Verkaufsfläche nahezu vollständig für das Angebot von Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen/periodischen Bedarfs. Die geplante Erweiterung zum großflächigen Einzelhandel ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, da die aktuelle Größe der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche qualitativ und quantitativ nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

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

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

Die an das Landratsamt zu. Eine weitere Zufahrt von Westen für das Landratsamt ist nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Die Verkehrsfläche kann reduziert werden. Es werden weniger Flächen versiegelt und der Unterhaltungsaufwand für den zukünftigen Baulastträger kann minimiert werden. Damit werden den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Rechnung getragen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 3 UVPG konnte verzichtet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich. Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Anpflanzgebote festgesetzt. Diese basieren im Wesentlichen auf die im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen. Außerdem wurde eine Flächenbilanz erstellt, die im Ergebnis eine geringere Flächenversiegelung als im Bestand ausweist.

Natur und Landschaft

Wegen des größeren Anteils an privater Grünfläche und der Festsetzung von Baumpflanzungen pro m² privater Grünfläche sind mehr Bäume zu pflanzen, was sich positiv auf das Stadtklima und das Landschaftsbild auswirkt.

Für den angrenzenden Wald, der aufgrund der Baumaßnahme zurückgesetzt werden muss, wird die 1,4-fache Fläche wieder aufgeforstet.

Für die Außenbeleuchtung werden LED-Leuchtmittel festgesetzt, damit Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Boden

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann die vorhandene Flächenversiegelung reduziert werden.

Wasser

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Damit kann ein Teil des Niederschlagswassers aufgenommen werden und versickern bzw. verdunsten. Außerdem wird das Abwassernetz durch Drosselung der Abflussmenge entlastet.

Kultur- und Sachgüter

Auf die Meldepflicht archäologischer Funde wurde hingewiesen.

Immissionen

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

3. Art und Weise der Berücksichtigung umweltrelevanter Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 03.04.2018	10.04.2018 – 14.05.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Delitzsch Jahrgang 2018, Nr. 06 vom 31.03.2018	10.04.2018 – 14.05.2018
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 15.10.2018 gleichzeitig mit der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Delitzsch Jahrgang 2018, Nr. 19 vom 28.09.2018	22.10.2018 – 26.11.2018
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 01.07.2022 gleichzeitig mit der 3. öffentlichen Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Delitzsch Jahrgang 2022, Nr. 13 vom 07.07.2022	17.07.2022 – 19.08.2022

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 15.03.2023 gleichzeitig mit der 4. öffentlichen Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Delitzsch Jahrgang 2023, Nr. 05 vom 16.03.2023	24.03.2023 – 28.04.2023
---	-------------------------

In den Stellungnahmen (1. und 2. Auslegung) aus der Trägerbeteiligung wird im Wesentlichen auf den Schall-Immissionsschutz hingewiesen. Das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen forderte die Überarbeitung der Schall-Immissionsprognose. Durch das SG Untere Forstbehörde wurde auf dem Nachbargrundstück ein Wald festgestellt, zu dem für die geplante Bebauung ein Abstand von mind. 30 m einzuhalten ist. Die Untere Forstbehörde empfiehlt, die unrechtmäßig entstandene Bestockung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Eigentümer zu beseitigen.

Im Zuge der 3. Auslegung wurde durch das LRA hingewiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs als auch bei der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung die externe Ersatzfläche zur Aufforstung mit darzustellen ist. Weiterhin ist durch das Landratsamt Nordsachsen, SG Immissionsschutz darauf hingewiesen worden, dass durch die veränderte Planungsabsicht des Fachmarktes durch Erweiterung um Fachmärkte eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose notwendig ist.

Das SG Naturschutz empfiehlt „innerhalb der textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (S 41a BNatSchG)“.

Das SG Wasserrecht weist darauf hin, dass der Regenwasserabfluss vom Grundstück auf ein Mindestmaß zu reduzieren und im Rahmen der Bemessung der Entwässerungsanlagen der Nachweis der Überflutung nach DIN 1986-100 (12-2016) zu erbringen ist.

Für die vom SG Untere Forstbehörde festgestellte Waldfläche sollen 1,490 m² Wald umgewandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 SächsWaldG im Falle einer notwendig Waldumwandlung vor Satzungsbeschluss des B-Planes eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen ist.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist aufgrund einer geänderten Gesetzeslage auf die neuen Anforderungen zum Radonschutz hin. Außerdem wird empfohlen, die geologischen Hinweise zu präzisieren.

Durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgte noch der Hinweis, dass der nachbergbauliche, natürliche Grundwasserwiederanstieg in diesem Bereich abgeschlossen ist.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die während des gesamten Planverfahrens eingegangen sind, wurden durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch im Rahmen der Abwägung gemäß dem Abwägungsprotokoll geprüft und in der Stadtratssitzung vom 25.05.2023 (bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 08.06.2023) durch den Abwägungsbeschluss berücksichtigt.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden, rechtlich gesicherten Sondergebietes. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen kann sich der vorhandene Lebensmittelmarkt wettbewerbsfähig und damit wirtschaftlich stabil entwickeln. Ohne die Überplanung könnte der Markt sich gegenüber der Konkurrenz nicht dauerhaft behaupten und müsste in letzter Konsequenz schließen oder einen neuen Standort suchen. Der Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist dabei aus umweltrelevanten und ressourcenschonenden Gesichtspunkten die bessere Lösung.

Delitzsch, im Oktober 2023
Im Auftrag

Koch
Amtsleiter
Bauamt/Stadtplanung