

Stadt Markranstädt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Aldi-Markt Leipziger Straße" - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO_H sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl
OK 136,50 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) in DHHN 2016
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
Bezugspunkt für Höhenfestsetzung	
2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702	
nichtöffentliches Gebäude	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
vorh. Baum	
Baumfällung	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

- 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.1.1 Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.250 m² für einen Lebensmittelmarkt.
- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.
- 3.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche P sind 20 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 100 – 150 cm

- Artenauswahl:
- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Amelanchier ovalis | - Echte Felsenbirne |
| Cornus alba | - Weißer Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Philadelphus coronarius | - Europäischer Pfeifenstrauch |
| Viburnum opulus | - Schneeball |

- 3.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen wird ergänzend festgesetzt:
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm

- Artenauswahl:
- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn (in Sorten) |
| Aesculus carnea, Briotti | - Scharlach-Roskastanie |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Platanus acerifolia | - Platane |
| Sorbus intermedia | - Schwedische Mehlbeere |

Hinweise:

1. Das Plangebiet weist eine archäologische Relevanz auf, da in seinem Umfeld archäologische Kulturdenkmale bekannt sind.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 mit Beschluss-Nr. 2018/BV/622 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt Leipziger Straße" Markranstädt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 07/2018 vom 14.07.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 mit Beschluss-Nr. 2018/BV/622 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand November 2018), bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand November 2018) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markranstädt öffentlich aus. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 15.12.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Weiterhin konnten die Unterlagen während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unter www.markranstaedt.de sowie über das zentrale Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de abgerufen werden.
- Markranstädt, den 29.05.2019
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand November 2018) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Anscheiben vom 11.12.2018 in der Zeit vom 11.12.2018 bis 15.01.2019 stattgefunden.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
5. Der Stadtrat hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom 04.04.2018 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. 2019/BV/747 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
6. Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planstand 08.03.2019), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Sitzung am 04.04.2019 mit Beschluss-Nr. 2019/BV/748 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, dass die auf dem Plan dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.05.2019 übereinstimmen.
- Borna, den 17.05.2019
Vermessungsamt Landkreis Leipzig
8. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand vom 08.03.2019) wird hiermit ausgeteilt.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 12/2019 vom 15.12.2019 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aldi-Markt Leipziger Straße" (Planstand vom 08.03.2019) dem 15.12.2019 rechtskräftig.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Landkreis Leipzig mit Anscheiben vom 29.05.2019 angezeigt.
- Markranstädt, den 29.05.2019
Spiske, Bürgermeister



Stadt Markranstädt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Aldi-Markt Leipziger Straße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	8. März 2019
Gemarkung	Markranstädt
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Vermessungsbüro H.-P. Keller Promenade 35 34758 Oschatz

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Stadt Markranstädt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Aldi-Markt Leipziger Straße" - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB



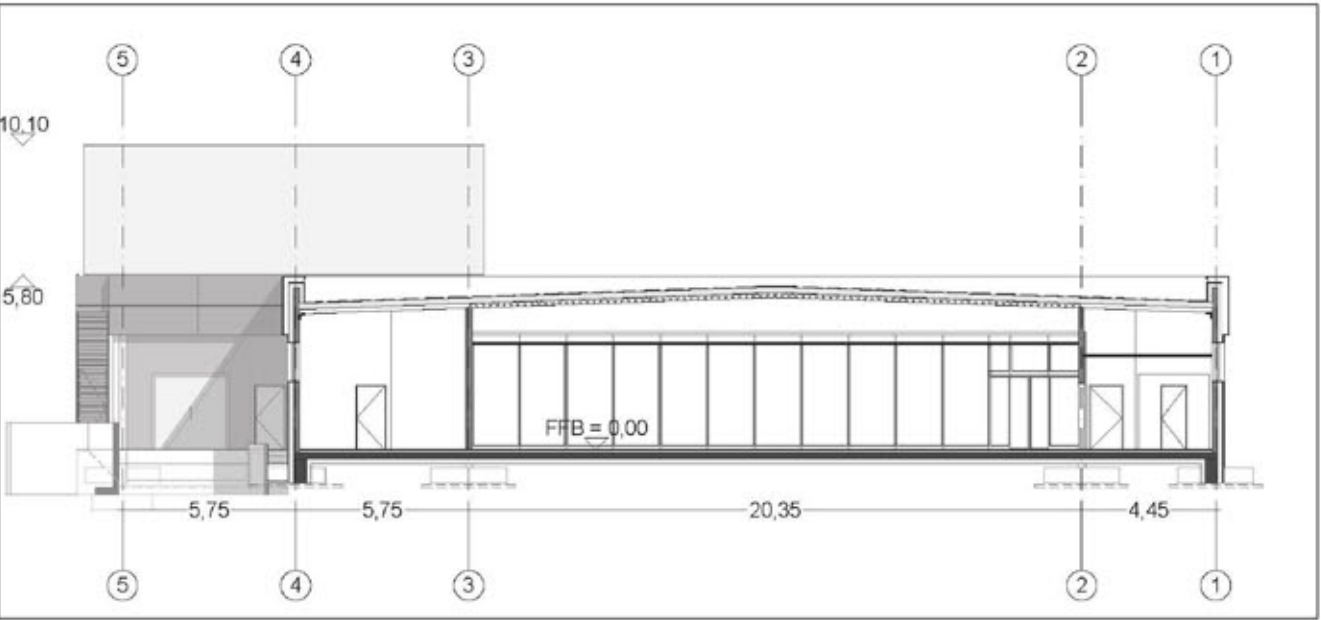
Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Gebäude
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche / Stellplätze privat
- Nebenflächen
- Versickerungsmulde
- Gehweg
- Mauer
- Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

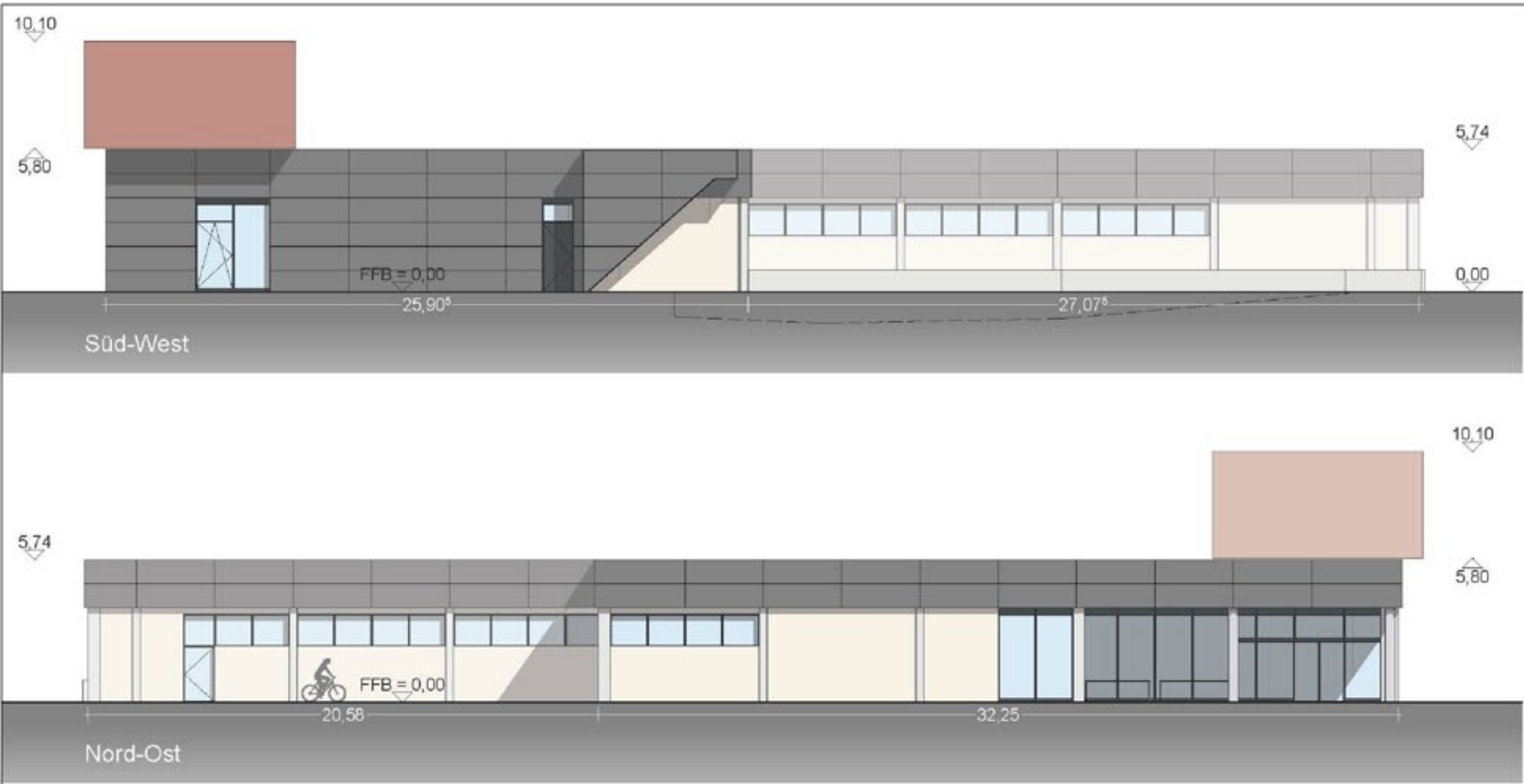
Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

- nichtöffentliches Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Baum
- Baumfällung

Schnitt



Ansichten



Stadt Markranstädt

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Aldi-Markt Leipziger Straße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand
der Planung
8. März 2019

Gemarkung
Markranstädt

Maßstab
1 : 500

Kartengrundlage
Vermessungsbüro H.-P. Keller
Promenade 35
34758 Oschatz

SATZUNGS-AUSFERTIGUNG

Markranstädt
29.05.2019
Spiske
Bürgermeister

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Markranstädt
29.05.2019

Spiske
Bürgermeister



STADT MARKRANSTÄDT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI-Markt Leipziger Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung zur Satzungsfassung

8. März 2019

Stadt Markranstädt
Fachbereich III Bau und Stadtentwicklung



Planungsbüro: StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
3.	Planungsziele, -zwecke	5
4.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	6
4.1	Übergeordnete Planungen	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan	6
4.1.2	Regionalplan Westsachsen	9
4.1.3	Regionalplan Westsachsen 2017 (Entwurf)	10
4.1.4	Flächennutzungsplan	10
4.1.5	Einzelhandelskonzept	11
4.1.6	Vorhabenplanung	12
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	12
4.3	Verfahren	13
5.	Städtebauliche Situation	14
5.1	Eigentumsverhältnisse	14
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	14
5.3	Infrastruktur	15
5.3.1	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	15
5.3.2	Technische Infrastruktur	15
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	16
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	16
5.4.2	Pflanzen und Tiere	17
5.4.3	Klima/Luft	17
5.4.4	Wasser	17
5.4.5	Topografie	18
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten	18
5.4.7	Erholung	19
5.5	Immissionen	19
5.5.1	Schallbelastungen	19
5.5.2	Sonstige Belastungen	22
6.	Planungskonzept	23
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	23

6.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	24
6.3	Verkehrskonzept.....	24
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	25
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr.....	25
6.3.3	Ruhender Verkehr	25
6.4	Stadttechnische Erschließung	26
6.4.1	Wasserversorgung	26
6.4.2	Entwässerung.....	26
6.4.3	Energieversorgung	27
6.4.4	Telekommunikation	27
6.4.5	Abfallentsorgung.....	27
6.5	Planungsalternativen	27
7.	Begründung der Festsetzungen.....	28
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	30
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	30
7.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB).....	31
7.3	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	31
7.3.1	Archäologische Denkmale	31
7.3.2	Radonschutz	32
8.	Flächenbilanz.....	32
9.	Auswirkungen der Planung	32
10.	Planverwirklichung.....	33

Anlagen:

- Anlage 1: Medienererschließung und Regenwasserkonzept des ALDI-Neubaus in Markranstädt
- Anlage 2: Verkehrliche Erschließung des ALDI-Neubaus in Markranstädt
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI-Markt Leipziger Straße“
- Anlage 4: Stellungnahme der GMA zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmittelmarktes

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7089 – Markranstädt, Leipziger Straße 34, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten/Westfalen hat mit Schreiben vom 23. April 2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Anlass ist ein geplanter Ersatzneubau für den ALDI-Markt in der Leipziger Straße in Markranstädt.

Die Firma ALDI beabsichtigt den Abbruch seiner Verkaufsstelle mit anschließendem Neubau, welcher straßenbegleitend zur Leipziger Straße angeordnet werden soll. Damit verbunden ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche von 740 m² auf ca. 1.260 m², wobei im ersten Bauabschnitt eine Verkaufsfläche von ca. 1.066 m² vorgesehen ist.

Das Grundstück der Firma ALDI (Flurstück 1486/1 Gemarkung Markranstädt) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Schachtbahn II“, rechtskräftig seit dem 18. Juni 2005 und wird dort als Mischgebiet festgesetzt. Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.260 m² unterliegt der ALDI-Markt der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2005 festgestellt, dass Einzelhandelsbetriebe dann großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gewöhnlich nur in Sondergebieten zulässig.

Aus v. g. Gründen ergibt sich das Erfordernis zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage. Aus zweckmäßigen Gründen wird von einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „An der Schachtbahn II“ abgesehen und für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt Markranstädt. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha.

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 1486/1, 385/2 (Eigentümer: ALDI) und 1486/2 (Eigentümer: Stadt Markranstädt) sowie Teilflächen der Flurstücke 413/17 und 413/20 (Eigentümer: Stadt Markranstädt), allesamt gelegen in der Gemarkung Markranstädt.

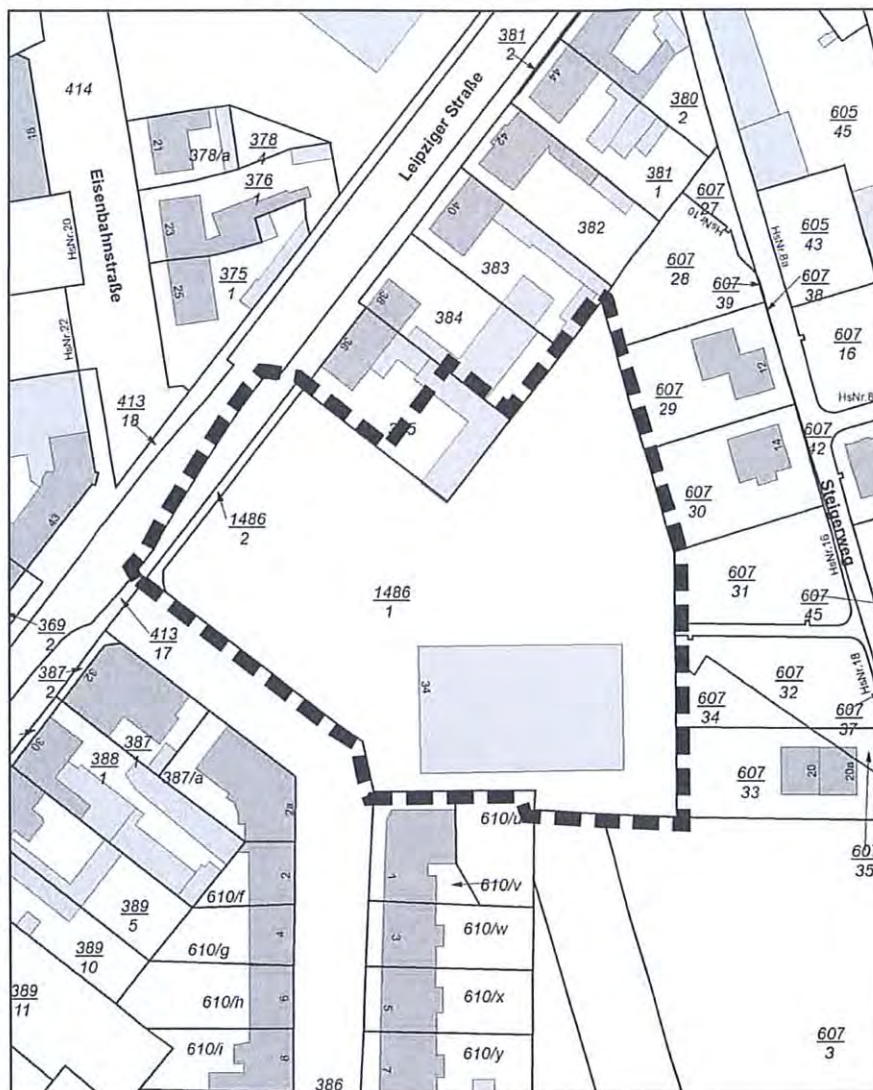
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Grenzen der Gewerbe- und Wohnbebauung an der Leipziger Straße,
- östlich durch die Grenzen der Wohnbebauung am Steigerweg,
- südlich von der öffentlichen Verkehrsanlage Albertstraße sowie
- westlich von der öffentlichen Verkehrsanlage Leipziger Straße.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung sowie den Planzeichnungen zu entnehmen.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Quelle: Stadt Markranstädt, Aufstellungsbeschluss)



3. Planungsziele, -zwecke

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt Leipziger Straße“ Markranstädt werden vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der *planungsrechtlichen Voraussetzungen* für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich des derzeit im Bebauungsplan „An der Schachtbahn II“ als Mischgebiet festgesetzten Plangebiets, um die Bebauung entsprechend des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermöglichen.

Den Festlegungen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Markranstädt [1], dass großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden sollen, wird damit Rechnung getragen. Das ist wie folgt zu begründen:

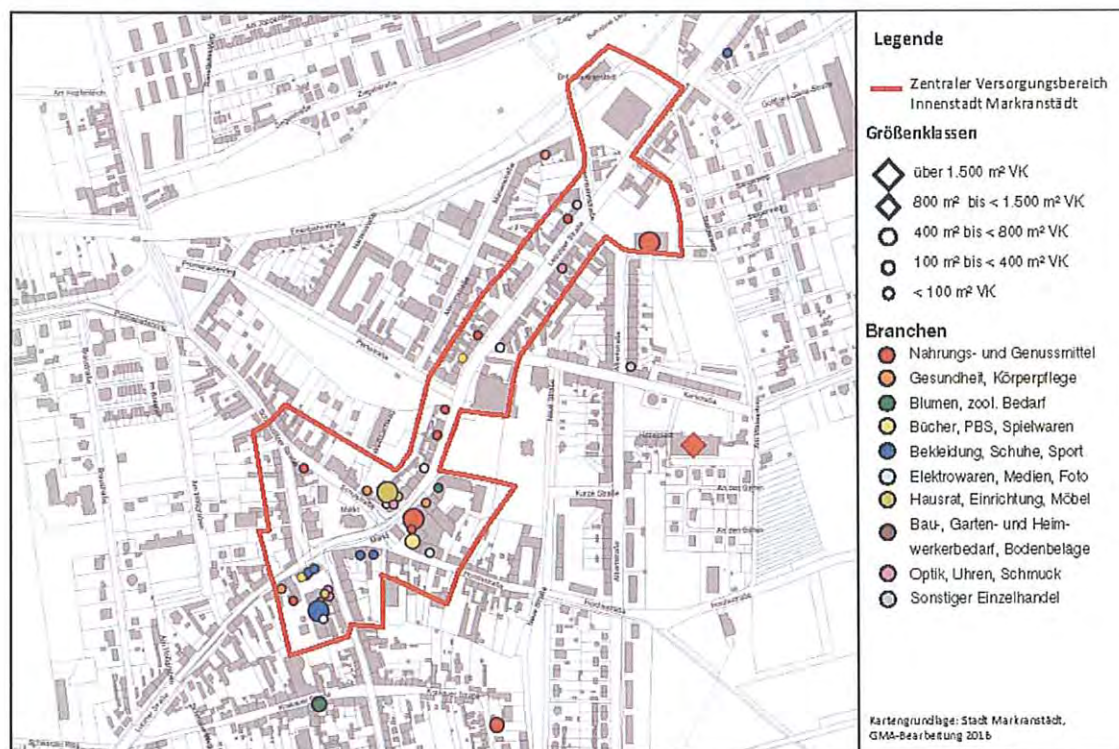
Das Plangebiet liegt im Norden des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und bildet den Auftakt des Haupteinkaufsbereichs. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in der Innenstadt von Markranstädt zu sichern und zu verbessern.

Somit dient die Planung der Umsetzung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Sie entspricht den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Darüber hinaus wird durch die geplante Einordnung des Neubaus in der Straßenflucht der Leipziger Straße die *städtebaulich-räumliche Situation* verbessert und eine klare Raumkante ausgebildet.

Mit der straßenbegleitenden Anordnung des geplanten Baukörpers ist zudem eine wesentliche Veränderung der inneren und äußeren *verkehrlichen Erschließung* verbunden. Der aktuelle Planungsstand zeigt auf, dass ein umfassender baulicher Eingriff im Bereich der Bestandszufahrt Leipziger Straße erforderlich ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die verkehrlichen Auswirkungen in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, geprüft und eine tragfähige Lösung erarbeitet werden.

Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Markranstädt (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Markranstädt)



4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30.08.2013, rechtsverbindlich seit 31. August 2013) sind folgende, für das Plangebiet besonders relevante landesplanerische Ziele und Grundsätze formuliert:

Die Stadt Markranstädt liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig (Karte 1 LEP 2013 Festlegungskarte).

Bei der Bewertung von Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten:

- das Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot,
- das Integrationsgebot,
- das Kongruenzgebot und
- das Beeinträchtigungsverbot.

Bezüglich dieser Kriterien werden im LEP Sachsen 2013 folgende wesentliche Ziele genannt:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

„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. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“

Z 2.3.2.2: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

Großflächige Einzelhandelsprojekte müssen sich gemäß Kongruenzgebot in das zentral-örtliche System einfügen, sind zur Sicherung der Grundversorgung aber auch in Grundzentren zulässig.

Markranstädt ist gemäß Regionalplan Westsachsen als Grundzentrum ausgewiesen. Damit übernimmt die Stadt bedeutende Versorgungsfunktionen für die eigene Bevölkerung (= regionalplanerisch ausgewiesener Grundversorgungsbereich bzw. Nahbereich). Unter dem Gesichtspunkt der „Großflächigkeit“ ist das Vorhaben demnach zulässig, wenn dieser zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dient.

Das ist gegeben. Das Konzentrationsgebot ist demnach erfüllt.

Integrationsgebot:

„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.“

In der Begründung zum Integrationsgebot wird zudem ausgeführt, dass städtebaulich integriert „[...] auch eine für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV [...]“ bedeutet.

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Markranstädt ist der Planstandort von Aldi im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ gelegen. Er ist somit als städtebaulich integriert zu beschreiben. Somit ist auch „eine auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben (vgl. hierzu Pkt. 5.3.1).“

Das Integrationsgebot i. S. des LEP 2013 wird grundsätzlich erfüllt.

Kongruenzgebot:

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

Großflächige Einzelhandelsprojekte sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben wurde das Kongruenzgebot in der Stellungnahme der GMA [7] wie folgt bewertet:

- Das Einzugsgebiet des Vorhabens begrenzt sich auf das Stadtgebiet von Markranstädt und damit auf den Nahbereich. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten.
- Rund 90 % des Umsatzes des Planvorhabens stammen aus dem Einzugsgebiet. Lediglich rd. 10 % des Umsatzvolumens fließen dem Standort in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes zu.
- Damit dient das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung der Markranstädter Einwohner. Der Einzugsbereich des erweiterten Aldi-Marktes überschreitet den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Markranstädt nicht wesentlich.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtungsverbot:

„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 verbraucher- nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass die Planung

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Durch den Gutachter GMA wurde, basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen durch die Erweiterung von Aldi am Standort Leipziger Straße, eingeschätzt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten lässt:

- Vor dem Hintergrund der geringen Umverteilungswirkungen bei Lebensmitteln im Einzugsbereich bzw. in Markranstädt (rd. 3 % Umsatzumverteilung) sind städtebaulich relevante Rückwirkungen nicht anzunehmen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorgungszentrum Großlehna) sowie in benachbarten Städten und Gemeinden (u. a. Leipzig-Grünau, Schkeuditz) sind auszuschließen. Ebenso sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung, weder innerhalb noch außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bei Randsortimenten werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe

Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Somit ist festzuhalten, dass auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes als Ersatzneubau für einen bestehenden Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt des Grundzentrums Markranstädt mit diesen Zielen konform geht. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs und trägt damit zur Stärkung der Innenstadt bei. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Lebensmittelmärkte eine wichtige Ankerfunktion übernehmen.

4.1.2 Regionalplan Westsachsen

Raumstruktur

Der Regionalplan Westsachsen weist Markranstädt als Grundzentrum im Verdichtungsraum Leipzig aus (Z 2.3.7).

Gemäß Ziel Z 2.3.8 sind Grundzentren als übergemeindliche oder lokale Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu sichern und zu stärken. Grundzentren sollen mit Unterstützung der Fachplanungen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen (Z 2.3.7).

Als zentraler Ort hat die Stadt Markranstädt die Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgungs- und Siedlungskerne als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festzulegen. Hierfür sind Gemeindeteile auszuweisen, die aufgrund ihrer bereits vorhandenen zentralörtlichen Ausstattung, ihrer zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV günstige Voraussetzungen bieten (Z 3.4.1.1).

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Leipzig hat Markranstädt nur einen "einseitigen", von Leipzig abgewandten, Verflechtungsbereich ausgebildet, der auch ländliche Gemeinden bzw. Gemeindeteile umfasst.

Das Stadtgebiet wird von der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Markranstädt-(Weißenfels-Erfurt) berührt.

Im Abschnitt 6.2 „Handel“ des REP Westsachsen werden folgende allgemeine Anforderungen formuliert:

„Z 6.2.1: Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs soll in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

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.

Z 6.2.3: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren sind nur in städtebaulich integrierter Lage der Versorgungs- und Siedlungskerne zulässig.“

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Weitere Festlegungen, durch die der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

4.1.3 Regionalplan Westsachsen 2017 (Entwurf)

Momentan wird durch den Regionalen Planungsverband Westsachsen der Regionalplan Westsachsen 2017 aufgestellt. Der vorliegende Entwurf trifft folgende, für die Planung relevante Aussagen:

- Markranstädt bleibt Grundzentrum im Verdichtungsraum Leipzig
- Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken (Z 2.3.2.1)
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte zulässig (Z 2.3.2.2)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit auch im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Westsachsen 2017.

4.1.4 Flächennutzungsplan

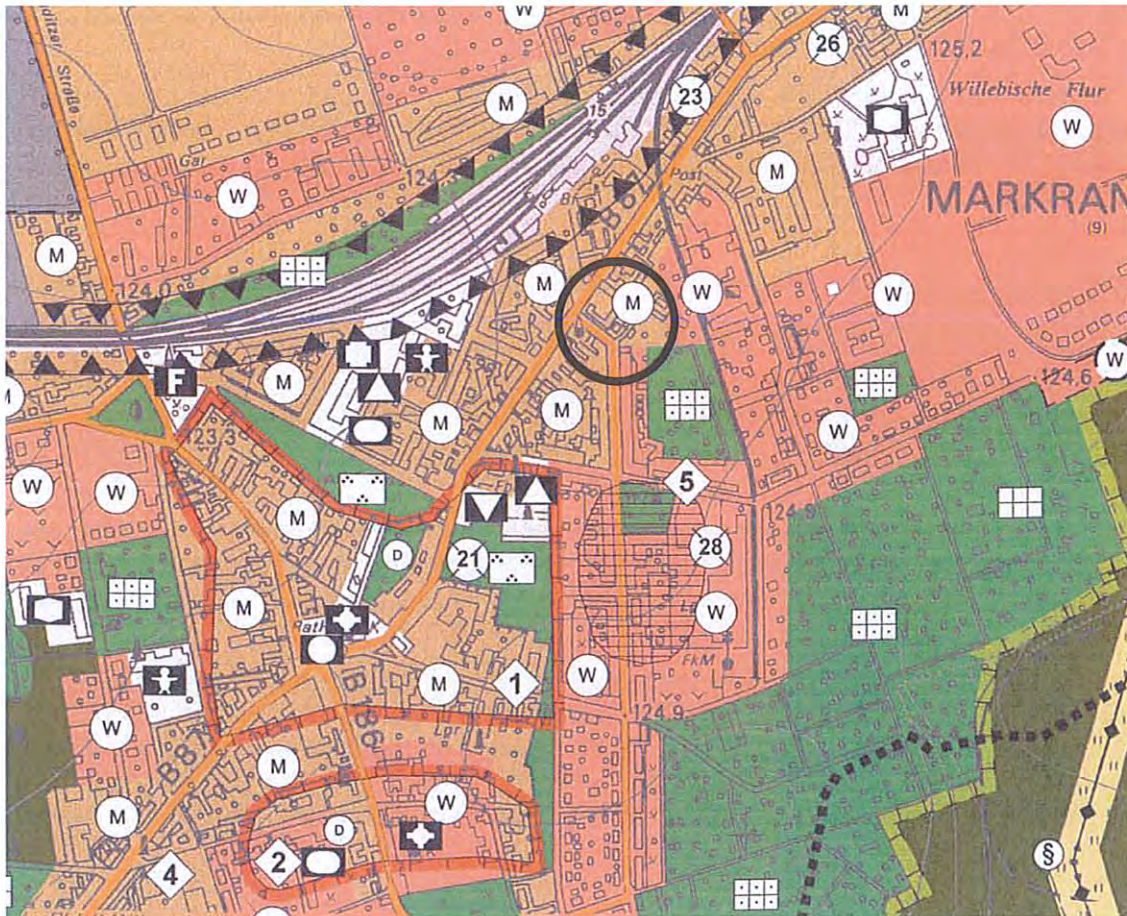
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt (rechtswirksam seit 26. September 2005) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtung (insgesamt max. 1.260 m² Verkaufsfläche) wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (vgl. hierzu Pkt. 4.2), kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die Planung in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Markranstädt [1] erfolgt.

Abb. 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen FNP



4.1.5 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Markranstädt 2016 [1] wurde in der Stadtratssitzung am 2. Februar 2017 beschlossen.

Das Konzept bildet die Grundlage für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt. Es dient als Entscheidungshilfe und wird bei Planverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen bei der Abwägung hinzugezogen. Ein wichtiges Ziel ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt bzw. der Leipziger Straße als dominierende Einkaufslage. Damit sollen eine Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes und die Schaffung von Investitionssicherheit erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs u. a. durch die Stärkung der Innenstadt auch im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zur Versorgung der Einwohner im gesamten Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende zwei wesentliche Bausteine:

- *Sortimentskonzept:* Die Sortimentsliste definiert stadtsspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels (*Markranstädter Sortimentsliste*).
- *Standortkonzept:* Im Rahmen des Standortkonzeptes ist die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB,

§ 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt. Auf dieser Basis wurden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgewiesen. Somit erfolgt die Planung, die der Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt von Markranstädt dient, auch im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

4.1.6 Vorhabenplanung

Zum Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Bucher Kafka Architektur Leipzig vor (Stand 27. September 2018). Diese wurde dem Entwurf zu Grunde gelegt. Sie sieht im 1. Bauabschnitt einen Lebensmittelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.070 m² vor. Im 2. Bauabschnitt ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.260 m² geplant.

Mit dem neuen Markt wird allerdings keine wesentliche Sortimentserweiterung erfolgen, sondern die größere Verkaufsfläche dient vor allem der verbesserten Präsentation der Waren und einer größeren Kundenfreundlichkeit (z. B. Verbreiterung der Gänge, niedrigere Regale).

Gleichzeitig erfolgt eine völlig andere Nutzungsaufteilung des Grundstückes, indem das Gebäude des Lebensmittelmarktes an der Leipziger Straße und die Stellplätze im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Die Andienung für den Pkw-Verkehr erfolgt wie bisher sowohl von der Leipziger Straße aus, als auch über die Albertstraße. Künftig wird jedoch die An- und Abfahrt der Lieferfahrzeuge nur noch über die Leipziger Straße erfolgen (vgl. hierzu Pkt. 6.3.1).

4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet § 12 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Bauherrn, in dessen Eigentum sich das Vorhabengrundstück befindet. Die Bauleitplanung soll daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Rechtsplan sowie einer Begründung. Die Regelungselemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein, d. h. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag müssen sich im Rahmen des vom Bebauungsplans zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde zwischen der Stadt Markranstädt und dem Vorhabenträger am 1. August/8. August 2018 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht den Durchführungsvertrag, welcher vor Satzungsbeschluss rechtswirksamen abzuschließen ist.

In dem derzeit für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan „An der Schachtbahn II“ ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 festgesetzt (vgl. hierzu auch Pkt. 1). Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan „An der Schachtbahn II“ für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt Leipziger Straße“ außer Kraft.

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Der dabei zu berücksichtigende Schwellenwert für die Grundfläche liegt bei 20.000 m². Da das Plangebiet nur eine Größe von ca. 7.600 m² hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt (vgl. Pkt. 5.4.2).

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im kompakt bebauten Stadtgebiet und der bestehenden Bebauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" sind keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt entwickelt werden kann, ist dieser nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe dazu Pkt. 4.1.4).

4.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7. Juni 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt Leipziger Straße“ beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 14. Juli 2018, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Markranstädt, Ausgabe 07/2018, wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann auf die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zurückgegriffen werden. Danach kann von den frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden sowie von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

Der Stadtrat hat am 6. Dezember 2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom November 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 7. Januar 2019 bis zum 8. Februar 2019 in der Stadtverwaltung Markranstädt öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom

11. Dezember 2018 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 15. Dezember 2018 im amtlichen Teil des Stadtjournals „Markranstädt informativ“ Ausgabe 12/2018 und im Internet unter www.markranstaedt.de sowie auf dem zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen unter buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan.

Gleichzeitig mit den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte jeweils auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1486/1 und 385/2 befinden sich im Eigentum von ALDI. Die im Bereich des Gehwegs an der Leipziger Straße gelegenen Flurstücke 1486/2, 413/17 und 413/20 sind städtisch.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben. Der Vorhabenträger hat die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Grundstücke.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet fungiert bereits seit vielen Jahren als Nahversorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete. Der vorhandene Markt wurde im Jahr 2006 errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig mit flachgeneigtem Satteldach. Der Eingangsbereich befindet auf der Nordseite des Gebäudes. Die Stellplätze sind zur Leipziger Straße orientiert, aber auch im Norden des Grundstücks sind Stellplätze vorhanden.

In der Leipziger Straße sind auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch Einzelhandelsgeschäfte vorhanden.



Das Umfeld des Plangebietes wird auf der Northwestseite durch die zwei- bis viergeschossige Bebauung der Leipziger Straße bestimmt. Es handelt sich überwiegend um Wohnhäuser, z. T. mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Die Albertstraße ist durch eine geschlossene viergeschossige Gründerzeitwohnbebauung geprägt, wobei die Eckgebäude durch turmartige Dachaufbauten betont werden.

Im Osten schließt sich an das Plangebiet eine Einfamilienhaussiedlung an, die über einen fußläufigen Zugang zum ALDI-Markt und damit auch zur Leipziger Straße verfügt.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Leipziger Straße (B 87) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Auch das Plangebiet selbst ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die An- und Abfahrt ist sowohl über die Leipziger Straße als auch über die Albertstraße möglich.

In der Leipziger Straße ermöglicht die gegenwärtige Situation dem Kundenverkehr die Fahrbeziehungen „rechts rein/rechts raus“ und die Einfahrt aus nord-östlicher Richtung (Linksabbiegen). In Richtung Markranstädt Zentrum erfolgt die Ausfahrt derzeit über die Albertstraße.

Die Zufahrt für die Lieferfahrzeuge ist bisher sowohl von der Leipziger Straße als auch von der Albertstraße aus möglich.

Fuß- und Radwege

Im Bestand wird der *Radverkehr* nach der ALDI-Zufahrt von den Nebenflächen in den Radfahrstreifen überführt.

Auf der Northwestseite des Grundstücks der Verkaufseinrichtung verläuft entlang der Leipziger Straße ein straßenbegleitender Fußweg („Radfahrer frei“). Vom Grundstück aus existiert ein Verbindungsweg zum östlich angrenzenden Wohngebiet.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen durch alle Verkehrsteilnehmer.

Ruhender Verkehr

Zu der bestehenden Verkaufseinrichtung gehören ca. 100 Kundenstellplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr

Markranstädt ist gut in das ÖPNV-Netz des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes eingebunden. Es verkehren zahlreiche Buslinien. Darüber hinaus bestehen Bahnverbindungen nach Leipzig und Naumburg.

5.3.2 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits heute bebaut und genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

Abwasser

Schmutzwasser

Das Grundstück verfügt über einen Schmutzwasseranschluss (DN 250 Steinzeug) an das öffentliche Entsorgungsnetz. Der Anbindeschacht befindet sich in der Leipziger Straße im Bereich der Fußgängerinsel. Auf dem Grundstück des ALDI-Marktes ist ein Anschlussschacht im Bereich der straßennahen Parkflächen als Revisionsmöglichkeit vorhanden.

Regenwasser

Vom Grundstück des ALDI-Marktes wird im Bestand kein Oberflächenwasser in die öffentliche Entsorgungsanlage eingeleitet.

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird über ein System aus Rohrrigolen und Mulden-Rohr-Rigolen versickert.

Trinkwasser

Die Grundstückerschließung mit Trinkwasser erfolgt im Bestand von der Versorgungsleitung DN 200 in der Albertstraße. Unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze ist ein Wasserzählerschacht als Übergabepunkt zwischen öffentlicher und privater Anlage vorhanden.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Ein Hydrant, der zur Löschwasserentnahme genutzt werden kann, befindet sich im Bereich der Einmündung Leipziger Straße/Albertstraße.

Strom

Die Verkaufseinrichtung wird aus dem Niederspannungsnetz mit Strom versorgt.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für den Freistaat Sachsen¹ liegt Markranstädt innerhalb der Landschaftseinheit Leipziger Land (LLA). Diese Landschaftseinheit erstreckt sich südwestlich von Leipzig bis zur Landesgrenze sowie nördlich und östlich von Leipzig.

Die LLA wird von ebenen bis flachwelligen Moränenplatten mit Löss- und Sandlössdecken; im Nordosten geprägt und im Südosten ist das Relief wellig bis hügelig ausgeprägt. Zwischen den Moränenplatten eingesenkt erstrecken sich die holozänen Auen von Weißer Elster, Luppe, Parthe und Pleiße.

Klimatisch ist diese Landschaftseinheit dem Binnenlandklima zuzuordnen, das sich durch eine hohe Jahresdurchschnittstemperatur (9,7 °C) und geringe jährliche Niederschlagsmengen (550 – 600 mm) auszeichnet.

¹ Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom 14. August 2013 (veröffentlicht im SächsGVBl 11/2013 vom 30.08.2013, rechtsverbindlich seit 31. August 2013), Landschaftsgliederung, Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm einschließlich Karte 6 (Landschaftsgliederung)

Die potenziell natürliche Vegetation für diesen Raum ist ein Hainbuchen-Eichenwald mit Winterlinden.

Das *Landschaftsbild* wird, da sich das Plangebiet innerhalb des Stadtzentrums von Markranstädt befindet, von zwei- bis viergeschossiger Bebauung bestimmt. Im Osten grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Der vorhandene ALDI-Markt ist 2006 errichtet worden. Natürliche Ausstattungselemente sind kaum noch vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen und zwischen den Stellplätzen wurden schmale Grünstreifen angelegt. Auf diesen Grünflächen sind Scherrasen ausgebildet, die mit Einzelbäumen und -sträuchern bestanden sind. Diese Grünflächen gliedern das Gebiet bzw. begrenzen es räumlich. Sie weisen eher einen gestalterischen Charakter auf. Der Baumbestand wird im Wesentlichen durch Birken (*Betula pendula*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) gebildet.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keinerlei Bedeutung. Es ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Tier- und Pflanzenarten* auszugehen noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Freistaates sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung befindet sich ca. 2,4 km südlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Kulkwitzer Lachen“ (DE 4739 301). Das Vogelschutzgebiet „Leipziger Auwald“ (DE 4636 451) liegt etwa 4,6 km nördlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung, ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen.

5.4.3 Klima/Luft

Klimatisch ist der Raum um Markranstädt dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Das trifft auch für das Plangebiet zu, denn dieses wird im Nordwesten von der Leipziger Straße (B 87) tangiert.

5.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

5.4.5 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben bei Höhen zwischen 125,45 m ü. NHN an der Leipziger Straße und 126,20 m ü. NHN südlich der Baumgruppe östlich der Zufahrt Albertstraße.

5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung/bodengutachten vor, das in Vorbereitung des Baus des bestehenden Marktes erarbeitet wurde [3]. Diesem wurden die folgende Aussagen zu den Bodenverhältnissen entnommen.

Das Plangebiet ist regionalgeologisch einer pleistozänen Grundmoränenhochfläche zuzurechnen. Unter einer begrenzt mächtigen Auffüllungs- bzw. Mutterbodenschicht stehen oberflächennah Geschiebelehm/-mergel als glaziale Bodenschichten aus der Saale- und Elsterkaltzeit an. Die Grundmoränenschicht gliedert sich von der Basalgrundmoräne der Saalekaltzeit bis zur Basalgrundmoräne der Elsterkaltzeit. Die einzelnen Grundmoränen werden durch glaziofluviale Schmelzwasserablagerungen als Vor- bzw. Nachschüttung getrennt, die als gelber bis grauer Schmelzwassersand ausgebildet. Die Schichtmächtigkeit der Schmelzwassersande schwankt von wenigen Dezimetern bis zu mehreren Metern.

Der Geschiebemergelkomplex besitzt eine Schichtmächtigkeit von ca. 13 m.

Die Basis der glazialen bzw. glaziofluvialen Bodenschichten (Geschiebemergel bzw. Schmelzwassersand) ist bei ca. 112 m NN zu erwarten.

Im Liegenden des Grundmoränenkomplexes folgen frühglaziale Flussschotter aus der frühen Elsterkaltzeit mit einer Gesamtmächtigkeit von ca. 2 bis 5 m. Unterhalb des Quartärs stehen Fein- bis Mittelsande aus dem Oligozän (Tertiär) an. Die elsterkaltzeitlichen Flussschotter und Schichten des Tertiärs sind aufgrund ihrer Teufenlage für die gründungstechnischen Betrachtungen nicht mehr relevant.

Schwächezonen (Auslaugungszonen usw.) des tieferen Untergrundes sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die hydrogeologischen Verhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Der Hauptgrundwasserleiter ist im Niveau der frühglazialen Flussschotter aus der Elsterkaltzeit ausgebildet. Der Grundwasserspiegel des Hauptgrundwasserleiters liegt bei ca. 112 m bis 111 m NN und somit ca. 12 bis 14 m unter Gelände. Großflächig fällt die Grundwasseroberfläche von West nach Ost in Richtung des Kulkwitzer Sees ein.

In dem oberflächlich anstehenden Grundmoränenhorizont kommt es aufgrund der wechselhaften Zusammensetzung zwischen bindigen und nichtbindigen Schichtbereichen (Geschiebeböden/Schmelzwassersande) zur Ausbildung von oberen Grundwasserhorizonten.

Es ist davon auszugehen, dass ab ca. 4 m u. Gelände (ca. 121 m HN) flächig der obere Grundwasserleiter ausgebildet ist.

Hinsichtlich der Baugrund- und Gründungsverhältnisse wird das Plangebiet durch den Gutachter als für eine Bebauung geeignet eingestuft. Eine kontrollierte Lastabtragung der Gebäude- und Verkehrslasten ist über Einzelfundamente in die unterhalb der Gründungssohle anstehende Wechschel-schichtung aus Geschiebelehm/-mergel und Schmelzwassersand möglich.

Von dem Vorhaben ist kein natürlich gewachsener Boden betroffen. Die *Bodenfunktionen* wie Ertrags- und Biotopbildung aber auch die Austauschprozesse, wie Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen. Ebenso ist die Versickerung durch die Flächenversiegelung und die Bebauung eingeschränkt. Lediglich die Grünflächen im Randbereich weisen noch offene Bodenflächen auf. Jedoch ist auch hier davon auszugehen, dass der Boden bereits im Zuge der Bautätigkeit umgelagert worden ist.

5.4.7 Erholung

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weist das Plangebiet nicht auf.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastungen

Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaute und genutzte Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Geräuschquellen von z. B. Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe und andere Nutzungen.

Am Standort ist ein Lebensmittelmarkt mit ca. 740 m² Verkaufsfläche vorhanden, der durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von max. 1.260 m² ersetzt werden soll.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes soll über einen vollständig eingehausten Rampentisch mit Ladeschleuse erfolgen, die sich auf der Südseite des geplanten Gebäudes befindet.

Schallimmissionsprognose

Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [2], die begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Relevante Emissionsquellen

Folgende Annahmen zu relevanten Emissionsquellen wurden vom Gutachter in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen)

Der Lebensmittelmarkt verfügt über einen dreiseitig eingehausten Rampentisch mit Dach in massiver Bauweise und Ladeschleuse.

- Kundenstellflächen

Der Parkplatz wird mit 80 Stellplätzen (inkl. Mutter-Kind- und barrierefreien Stellplätzen) errichtet werden.

- Einkaufswagen-Sammelbox

Entsprechend der Öffnungszeiten wurden die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zum Ansatz gebracht.

- Kühl- und Lufttechnik

Lage und Anzahl der klima- und lufttechnischen Anlagen hat der Gutachter entsprechend vergleichbaren Einzelhandelsprojekten angenommen.

Immissionsorte

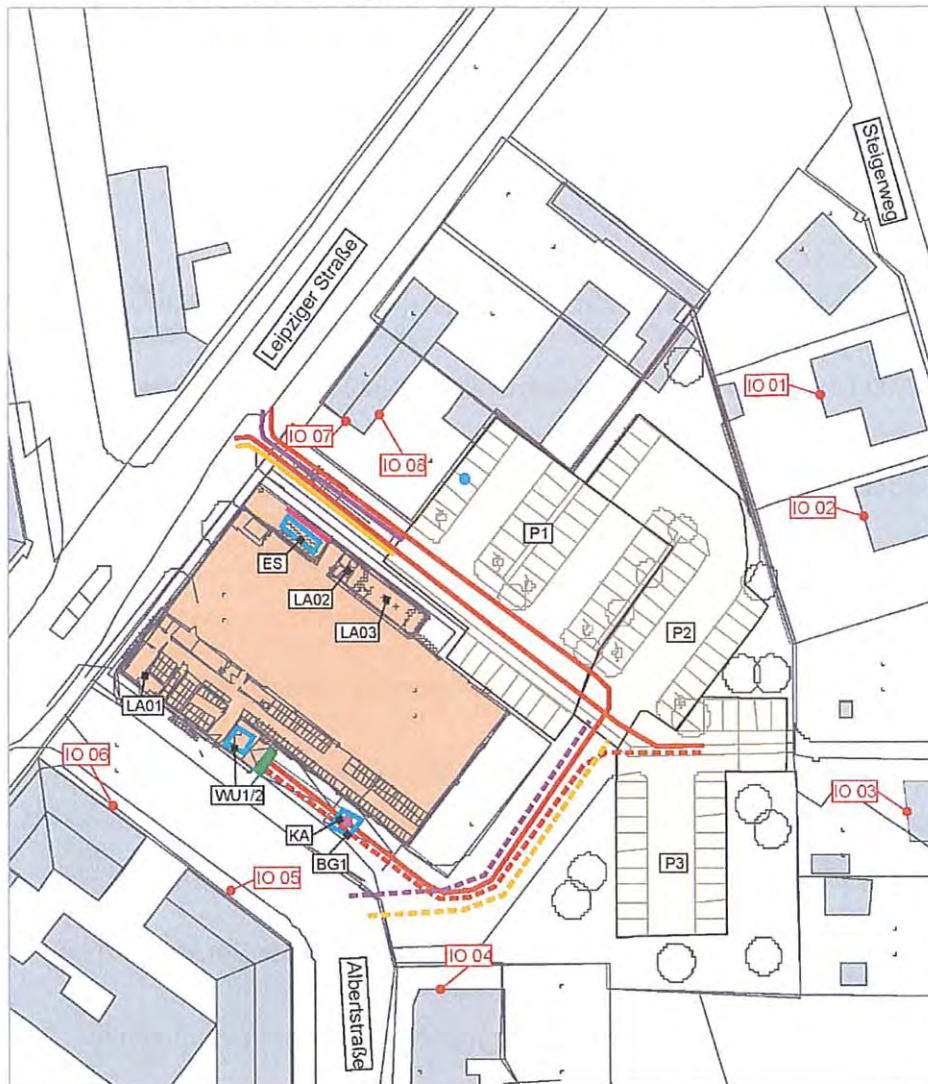
Um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können, wurden die folgenden maßgeblichen Immissionspunkte berücksichtigt:

Tab. 3: Immissionsorte

Immissionsort	Beschreibung	Gebietseinstufung
IO 1	Steigerweg 12	WA
IO 2	Steigerweg 14	WA
IO 3	Steigerweg 18	WA
IO 4	Albertstraße 1	WA
IO 5	Albertstraße 2a	MI
IO 6	Leipziger Straße 32	MI
IO 7	Leipziger Straße 36, Südfassade	MI
IO 8	Leipziger Straße 32, Westfassade	MI

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 4: Übersichtskarte zur Lage der Immissionsorte



Quelle: Schalltechnische Untersuchung

Grenz- und Orientierungswerte

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

Tab. 4: Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 ¹⁾ Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsrichtwerte
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)

¹⁾ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die Berechnungen weisen aus, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 an den Immissionsorten im Beurteilungszeitraum tags unterschritten werden.

Für den Nachtzeitraum wurden für die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, folgende unterschiedliche Emissionssituationen betrachtet:

- nachts1:** 22:00 bis 6:00 Uhr Emissionen der Lufttechnik
- nachts2:** 22:00 bis 23:00 Uhr Emissionen der Lufttechnik und abfahrende Pkw vom Parkplatz
- nachts3:** 5:00 bis 6:00 Uhr Emissionen der Lufttechnik, Frühanlieferung Rampe

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte in den Beurteilungszeiträumen nachts1 und nachts2 ebenfalls unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts3 werden die Orientierungswerte überschritten. Demzufolge ist zwischen 5:00 und 6:00 Uhr keine Lkw-Anlieferung im Bereich der Rampe möglich.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Für den Lebensmittelmarkt sind Öffnungszeiten von 7:00 bis 21:30 Uhr möglich,
- die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfinden,
- im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die Anlieferung mit einem Lkw nicht möglich,
- die Anlieferung mit einem Transporter/Kfz < 3,5 t (z. B. Zeitungen oder Backwaren) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (in der Regel kurz vor 6:00 Uhr) ist möglich,
- die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren,
- alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z. B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten),
- der Rampentisch ist dreiseitig mit Dach in geschlossener Bauweise auszuführen; die resultierende erforderliche Schalldämmung (R_W) (Wand und Dach) muss dabei erf. $R_{W,res} \geq 25$ dB betragen,
- es ist eine Ladeschleuse vorzusehen.

Unter Ausschluss der Parkplatznutzung nachts (z. B. durch Beschränkung der Öffnungszeiten) sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

5.5.2 Sonstige Belastungen

Die Wohnsituation im Umfeld des Plangebietes ist von einer deutlichen Vorbelastung vor allem durch den Verkehr auf der Leipziger Straße gekennzeichnet.

6. Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Es ist vorgesehen, den bestehenden Markt abzureißen und durch einen direkt an der Leipziger Straße angeordneten Neubau zu ersetzen. Da der Lebensmittelmarkt zukünftig großflächig sein wird, wird im Rechtsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Mit den Fesetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass ein großflächiger Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes [1] auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Das Gebäude ist entsprechend des neuen funktionellen und gestalterischen Anforderungsprofils von Aldi geplant und soll als straßenbegleitende Bebauung entlang der Leipziger Straße errichtet werden, um die derzeitige städtebauliche Leerstelle zu schließen. Durch die geplante Einordnung des Neubaus in der Straßenflucht der Leipziger Straße wird die *städtebaulich-räumliche Situation* verbessert und eine klare Raumkante ausgebildet.

In Anlehnung an die Gestaltung der in der näheren Umgebung entstandenen Neubauten ist ein modernes Erscheinungsbild vorgesehen. Durch großzügige Verglasungen mit einem überdachten Eingangsbereich zur Leipziger Straße hin werden der Einblick in den Verkaufsraum und die optimale Orientierung für die Kundschaft garantiert.

Die umlaufende Attika aus schiefergrauen Fassadenplatten wird von einem kubischen Dachaufbau bekrönt, dieser steht in ausgewogener Proportion zur erdgeschossigen Glasfassade und soll mit seiner Traufhöhe von ca. 10 m zwischen den 2-4-geschossigen Gebäuden in der Leipziger Straße vermitteln. Hierzu beitragen soll ebenfalls die terracotta-farbene Oberfläche des Dachaufbaus, diese Farbe widerspiegelt die Tonigkeit der vorhandenen Dächer bzw. Klinkerbekleidungen in der Nachbarschaft. Im Dachaufbau werden technische Anlagen integriert, die sowohl schallschutztechnisch als auch geometrisch an dieser Stelle sinnvoll platziert sind. Die Wände des Dachaufbaus stehen für ein mit der Kommune abzustimmendes Grafik- Layout betreffs Stadtmarketing zur Verfügung.

Die Außenwände der Verkaufsstelle sollen größtenteils mit einem mineralischen Putz in Erdfarbenskala versehen werden, wobei die Stützen in einem helleren Farbton betont werden, so dass sie als vertikale Lisenenstruktur die horizontal gegliederte Attikabekleidung, die sich teilweise bis zum Sockel erstreckt, aufnehmen. Das Gebäude wird als innerstädtischer Bau begriffen, dessen Fassaden bei der Gestaltung alle gleichermaßen Beachtung finden.

Abb. 5: Perspektive der geplanten Bebauung, Blick entlang der Leipziger Straße



Quelle: Bucher-Kafka-Architektur

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den übergeordneten Leitbildern des Landschaftsrahmen- sowie des Landschaftsplans:

- Erhalt und Neuschaffung zusammenhängender Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende lokale Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. des Biotop- und Artenschutzes,
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen,
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, den vorhandenen Zustand zu stabilisieren und mittels der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ggf. zu verbessern.

6.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden.

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Pkw-Erschließung sollen wie bisher sowohl über die Albertstraße als auch über die Leipziger Straße erfolgen, d. h. die Erschließung wird im Wesentlichen in der bisherigen Form beibehalten, lediglich die Lage der Zu- und Abfahrten verschiebt sich etwas.

Gegenüber dem Bestand ergibt sich im öffentlichen Raum eine Verschiebung der Zufahrt an der Leipziger Straße um ca. 15 m. Damit liegt die Ein-/Ausfahrt nicht unmittelbar im Einmündungsbereich der Eisenbahnstraße. Zudem vergrößert sich der Abstand zur benachbarten Einmündung Albertstraße. Dadurch ergibt sich auch zukünftig die Möglichkeit, aus der Leipziger Straße nach links zum ALDI-Markt abzubiegen ohne wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der B 87 (Leipziger Straße).

Die Neuordnung des Gebäudes samt Anlieferung erfordert eine geringfügige Verschiebung der Zu- und Ausfahrt in der Albertstraße. Das Maß der Verschiebung beläuft sich ebenfalls auf ca. 15 m.

Die Anlieferzone mit Rampe und Ladeschleuse wird sich zukünftig unmittelbar an der Albertstraße befinden. Die Belieferung des Lebensmittelmarktes wird aus Gründen des Schallimmissionsschutzes zukünftig ausschließlich über die Leipziger Straße erfolgen.

6.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Um die Wahrnehmbarkeit des Radfahrers bestmöglich auszubilden, soll der Radfahrer zukünftig bereits vor der ALDI-Zufahrt auf einen Radfahrstreifen entlassen werden. Die Planung sieht eine Lösung in Anlehnung an die ERA 2010 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen), Bild 13 vor. Der Radfahrstreifen wird bereits 10 m vor der Zufahrt ausgebildet und mittels Breitstrichmarkierung vom Kfz-Verkehr separiert (vgl. hierzu Anlage 2).

Da der Lebensmittelmarkt aus den angrenzenden Wohngebieten mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist, sind Fahrradstellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf vorzusehen. Dieser ist nach der Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (Punkt 49) zu berechnen (Lt. Pkt. 49: 1 Stellplatz je 150 m² Verkaufsfläche). Danach ergibt sich ein Bedarf von 9 Fahrradstellplätzen. Vorgesehen sind nach aktuellem Planungsstand acht Fahrradbügel (Leipziger Bügel) entlang der Leipziger Straße parallel zum Straßenverlauf und elf weitere Fahrradstellplätze auf der Nordostseite des Marktgebäudes.

Im Rechtsplan erfolgt die Festsetzung des öffentlichen Gehwegs entlang der Leipziger Straße als Straßenverkehrsfläche. Im Übrigen werden die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen auch von Fußgängern genutzt. Es ist jedoch vorgesehen, die fußläufige Verbindung aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet über die Fläche des Marktes zur Leipziger Straße durch einen anderen Oberflächenbelag innerhalb der Fahrgassen zu markieren.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die den jeweiligen Nutzungen zuzuordnenden, nach § 49 Abs. 1 SächsBO notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt grundsätzlich auch Besucherparkplätze ein.

Aufgrund der geänderten Gebäudeanordnung, ist auch die Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Geplant sind ca. 80 Pkw-Stellplätze, davon 6 für Menschen mit Behinderungen. Die neuen Stellplätze werden breiter konzipiert als die jetzigen (2,70 m bzw. 3,50 m für barrierefreie Stellplätze).

Der Stellplatzbedarf (notwendige Stellplätze) ist nach der bereits genannten Richtzahlentabelle zur Sächsischen Bauordnung zu ermitteln. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für bestimmte bauliche Anlagen fest. Hierbei handelt es sich um

Erfahrungswerte für den typischen Fall. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann.

Für Pkw-Stellplätze ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 1.260 m² ein Bedarf von 63 bis 126 Stellplätzen (1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche). Somit sind die notwendigen Stellplätze durch die vorgesehenen ca. 80 Plätze abgedeckt.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 5.3.2 beschriebene Netz erschlossen.

6.4.1 Wasserversorgung

Die *Trinkwasserbereitstellung* erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz.

Von der Neuausrichtung des Marktes bleibt der Trinkwasseranschluss bis zum Wasserzähler unberührt. Vom Wasserzählerschacht bis zum Gebäude ist die Verlegung einer neuen Anschlussleitung erforderlich.

Der erforderliche *Löschwasserbedarf* für den Grundschatz der baulichen Anlage ist entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Im Erschließungskonzept [5] wurde ein mittlerer Löschwasserbedarf für den Grundschatz von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden ermittelt. Diese Löschwassermenge kann durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden (vgl. hierzu Pkt. 5.3.2).

6.4.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Zur Ableitung von Schmutzwasser ist die öffentliche Vorflut durch die in der Leipziger Straße liegenden Kanäle gegeben. Die Regenwasserentsorgung erfolgt weiterhin dezentral über Versickerung.

Schmutzwasser

Der geplante Standort des neuen Marktgebäudes erfordert den Rückbau der auf dem Grundstück vorhandenen Schmutzwasserleitung einschließlich des Anschlussschachtes. Dieser ist auf der vorhandenen Anschlussleitung in Richtung Grundstücksgrenze zu versetzen.

Die vorhandene Schmutzwasseranschlussleitung im öffentlichen Bereich bleibt unverändert.

Regenwasser

Durch die auf dem Grundstück geplanten Baumaßnahmen werden die bestehenden Anlagen zur Regenwasserableitung überbaut. Für die Behandlung/Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein neues Regenwasserkonzept (Anlage 1 [5]) erforderlich. Dieses sieht analog zur derzeitigen Lösung die Errichtung von dezentralen Versickerungsanlagen vor.

Die Anlagenbemessung ist entsprechend DWA-Arbeitsblatt A138 erfolgt (vgl. hierzu Anlage 1).

Unabhängig von der Größe der angeschlossenen und undurchlässigen Flächen, ist bei jeder Versickerungsanlage zu prüfen, ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Die Prüfung ergab im vorliegenden Fall, die Notwendigkeit der Regenwasserbehandlung.

Es wird deshalb angestrebt, einen Großteil des Oberflächenwassers über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Hierzu werden in den Grünflächen Versickerungsbereiche angelegt, über die die Behandlung kostengünstig bei der Versickerung durch die belebte Bodenzone erfolgt.

Sollte eine Versickerung nach Vorlage und Prüfung aller Untersuchungsergebnisse nicht möglich sein, ist nur eine stark gedrosselte Einleitung mit Retention in das bereits eingestaute Abwassernetz der Leipziger Wasserwerke möglich. In diesem Fall sind zwingend alle Unterlagen zur hydraulischen Überprüfung bei den Leipziger Wasserwerken einzureichen.

6.4.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die elektrotechnische Erschließung des geplanten Marktes erfolgt überwiegend über Photovoltaikanlagen, die auf dem Dach des Marktes installiert werden sollen.

6.4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

6.4.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Markranstädt ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Die vorhandenen Zufahrten zum Lebensmittelmarkt sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Innerhalb der Grundstücke sind geeignete Stellplätze für Abfallbehälter zu schaffen.

6.5 Planungsalternativen

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen bestehenden Standort eines Nahversorgers, der lediglich an aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel angepasst wird. Die Fläche ist laut Einzelhandelskonzept Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Da die bereits bebaute und versiegelte Fläche weiter genutzt werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet zu vermeiden, kommt ein anderer Standort nicht in Frage.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen, da die bisherige Nutzung in einem Neubau fortgesetzt werden soll. Lediglich bei der Einordnung des geplanten Gebäudes besteht noch Gestaltungsspielraum.

Die Einordnung des Gebäudes erfolgt aus städtebaulichen Gründen so, dass der Straßenraum der Leipziger Straße auf seiner Südseite geschlossen wird.

Bei Verzicht auf die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde bestenfalls der bestehende Markt mit seinen Defiziten (schmale Gänge, hohe Regale, Defizite bei der Warenpräsentation, ...) bestehen bleiben.

7. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben- und Erschließungsplan). Weiterhin wird auf die – im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. hierzu Begründung zu textlicher Festsetzung 1.2).

Die Festsetzungen im Rechtsplan beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der künftigen Bebauung). Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Sie ermöglichen ein etwas breiteres Nutzungsspektrum.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

TF 1.1.1 Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.260 m² für einen Lebensmittelmarkt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die Innenstadt von Markranstädt. Er wird auch durch Mitarbeiter und Besucher von in der Innenstadt ansässigen Unternehmen genutzt. Mit den o. g. Festsetzungen wird der Ersatzneubau für den bestehenden Lebensmittelmarkt in städtebaulich prägnanter Lage planungsrechtlich gesichert.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept [1] eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Markranstädt.

Zur Sicherung städtebaulicher Zielsetzungen und im Zuge der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird angestrebt, für die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet eine planungsrechtliche Grundlage zu erarbeiten, die eine funktionsgerechte Einordnung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt für die Zukunft sichert. Dies soll auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers erfolgen.

Der Einzelhandelsstandort dient der wohngebietsnahen Grundversorgung der Innenstadt. Er soll in diesem Sinne weiterentwickelt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzen die im Einzelhandelskonzept formulierte städtebauliche Zielvorstellung des Erhalts und der Stärkung der grundzentralen Funktion von Markranstädt. Die Festsetzungen dienen somit der Umsetzung dieses Konzeptes in Planungsrecht.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Markranstädt insgesamt im Rahmen seiner zentralörtlichen Funktion zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen somit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte insgesamt durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels und Vermeidung neuer Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb dieser Zentren/Standorte mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten. Sie dienen damit auch der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der vorstehenden Festsetzung wird aber auch sichergestellt, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept herausgearbeitete Zentren- und Standortstruktur verbunden sind.

Darüber hinaus wird im Rechtsplan folgende bedingte Festsetzung getroffen:

TF 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedürfen.

„Mit den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.“

„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungs-

vertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat.“ (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht unmittelbar an die Regularien der Baunutzungsverordnung gebunden ist, hat diese eine Orientierungsfunktion.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich. Damit wird auch dem Stellplatzbedarf der geplanten, planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen Rechnung getragen.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation, die durch einen hohen Anteil bebauter bzw. befestigter Flächen gekennzeichnet ist. Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung).

Im Rechtsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Sie ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von ca. 11,85 m und räumt dem Vorhabenträger im Vergleich zur jetzigen Firsthöhe einen Entwicklungsspielraum ein. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt den auf dem Dach vorgesehenen Kubus (Werbeträger). Auch für die Installation von Photovoltaikmodulen auf dem Dach ist die festgesetzte Höhe ausreichend.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels geschlossener Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die Absicht des Vorhabenträgers, den Neubau direkt an der Leipziger Straße zu errichten. Demzufolge verläuft sie dort an der Grundstücksgrenze. Auch ansonsten orientiert sich die Baugrenze für das Marktgebäude weitgehend an dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung eines gewissen Spielraums.

7.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich (vgl. hierzu Pkt. 4.2). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Strukturen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

TF 3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche P sind 10 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 100 – 150 cm

Artenauswahl:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	<i>Echte Felsenbirne</i>
<i>Cornus alba</i>	-	<i>Weißer Hartriegel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Weißdorn</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gewöhnliche Heckenkirsche</i>
<i>Philadelphus coronarius</i>	-	<i>Europäischer Pfeifenstrauch</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Schneeball</i>

TF 3.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen wird ergänzend festgesetzt:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm

Artenauswahl:

<i>Acer platanoides</i>	-	<i>Spitz-Ahorn (in Sorten)</i>
<i>Aesculus carnea ‚Briotii‘</i>	-	<i>Scharlach-Roskastanie</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Platanus acerifolia</i>	-	<i>Platane</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	-	<i>Schwedische Mehlbeere</i>

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Gliederung des Plangebietes und ergänzen den vorhandenen Gehölzbestand. Mit der Anpflanzung der Großsträucher an der Albertstraße soll ein Sichtschutz zur Anlieferung ausgebildet werden. Es wurden Gehölzarten ausgewählt, die durch Blüte, Früchte oder Rindenfärbung einen Blickfang darstellen.

Da im Zusammenhang mit der Umsetzung Baumfällungen unvermeidlich sind, sind die Pflanzungen gemäß Festsetzung 3.2 gleichzeitig als Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume erforderlich.

7.3 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7.3.1 Archäologische Denkmale

Das Plangebiet weist eine archäologische Relevanz auf, da in seinem Umfeld die folgenden archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind:

- eisenzeitliche Siedlung [D-55870-05] und
- mittelalterlicher Stadtkern [D-55870-01]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen deshalb archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen ermöglicht werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Da in der Umgebung archäologische Kulturdenkmale bekannt sind, ist vor Baubeginn gemäß § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmal-schutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

7.3.2 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luft-wechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI-Markt Leipziger Straße umfasst eine Fläche von ca. **0,76 ha**.

Die Fläche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung unterteilt. Folgende Bereiche sind im Rechtsplan zu unterscheiden:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: ca. 7.230 m²

öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 350 m²

9. Auswirkungen der Planung

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau für den im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Damit ist der plane-rische Rahmen zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung für die innerstädtischen Wohngebiete Markranstädt gegeben.

Die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes steht im Einklang mit der Lage des Plan-gebietes im Hauptzentrum Innenstadt. Der zentrale Versorgungsbereich wird gestärkt und damit auch das Zentrumsystem der Stadt Markranstädt insgesamt.

auf den Verkehr

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, weil am Standort bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und mit dem Neubau im Wesent-lichen eine Qualitätsverbesserung erreicht werden soll, d. h. die Kundenströme werden sich

im Vergleich zum Ist-Zustand nicht wesentlich ändern. Da zur Erschließung im Wesentlichen die ohnehin viel befahrene Leipziger Straße dient, wäre auch ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen nicht relevant.

Auf die Vorbelastungen insbesondere durch den Verkehrslärm der Leipziger Straße ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern.

Es ist nicht zu befürchten, dass der Neubau zu Immissionen führt, die eine größere Störwirkung haben als die des bestehenden Marktes.

Das hat auch die Schallimmissionsprognose [2] ergeben, die parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt wurde, um zu klären, ob es an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt (vgl. hierzu Pkt. 5.5.1). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden, sofern die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr und die Lkw-Anlieferung auf die Tagzeit beschränkt werden.

auf die Wirtschaft

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Markranstädt insofern zu verzeichnen, dass mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

auf den städtischen Haushalt

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Am 2018 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Markranstädt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die Kostenübernahme regelt.

Ergänzend wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (vgl. hierzu Pkt. 10).

10. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Durchführungsvertrag

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das können z. B. sein:

- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung,
- Sicherheitsleistungen

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Quellenangaben

- [1] Stadt Markranstädt, Einzelhandelskonzept für die Stadt Markranstädt 2016, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, November 2016
- [2] Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose I Bauleitplanung vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI-Markt Leipziger Straße“ in 04420 Markranstädt, Version 1.0, Goritzka Akustik, 4. Oktober 2018
- [3] Baugrunduntersuchung und Bodengutachten Neubau ALDI-Markt in der Leipziger Straße in Markranstädt, ERDBAULABOR LEIPZIG GmbH, 24. November 2004
- [4] Verkehrliche Erschließung des ALDI-Neubaus in Markranstädt, IHB GmbH Ingenieurleistungen Leipzig, 8. November 2018
- [5] Medienerschließung und Regenwasserkonzept des ALDI-Neubaus in Markranstädt, IHB GmbH Ingenieurleistungen Leipzig, 7. November 2018
- [6] Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Bau- und Gründungsverhältnisse, Neubau ALDI-Markt in 04420 Markranstädt, Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH, 15. November 2018
- [7] Stellungnahme zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmittelmarktes in Markranstädt Leipziger Straße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 5. Februar 2019