



Stadt **Kitzscher**

Bebauungsplan "Handelsgebiet in der Leipziger Straße"

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gemäß den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
September 2025



Impressum:

Auftraggeber:

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Ansprechpartnerin:

Bauamt
Frau Molonok
03433 / 7909 19

Auftragnehmer:



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung
Dresdner Straße 53
04317 Leipzig

Bearbeitung: Norbert Bischoff

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
1.1	Vorhabenbezug	4
1.2	Ziele der Planung	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	7
2.1	Raumordnung	7
2.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	7
2.1.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020	8
2.2	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und „Atypik“ des Vorhabens	9
2.3	Darstellungen des Regionalplans	10
2.4	Kommunale Planungen	11
2.4.1	Flächennutzungsplan	11
3	PLANUNGSKONZEPT und FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
3.1	Art und Mass der baulichen Nutzung	12
3.2	Festsetzungen mit Umweltbezug	13
3.3	Erschliessung	13
3.3.1	Verkehr	13
3.3.2	Entwässerung	14
3.3.3	Versorgungsanlagen	14
4	Schutzgebiete	14
5	Auswirkung der Planung	15
5.1	Städtebauliche Wirkungen	15
5.1.1	Verkehr	15
5.1.2	Immissionen	16
5.1.3	Einzelhandel und Versorgungsstruktur	16
5.2	Natur und Landschaft	18
5.3	Bestand	18
5.4	Umweltbericht	18
6	VERFAHREN	18
6.1	Planaufstellung und Offenlegung	18
6.2	Flankierende Planungen der Stadt Kitzscher	18
7	Zusammenfassung	19

Anlagen

Anlage 1: Neubau Edeka-Einkaufsmarkt in 04567 Kitzscher, Leipziger Straße, Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Dez. 2024, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung Kitzscher Neubau EDEKA-Markt in der Leipziger Straße, Januar 2025, Verkehrs-System Consult Halle GmbH

Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des EDEKA-Supermarktes in der Stadt Kitzscher Juli 2025, Dr. Silvia Horn, Beratung / Standort / Handel

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Kitzscher plant die Ausweisung eines Baugebietes für eine Einzelhandelseinrichtung an der Leipziger Straße unweit des Feuerwehrstützpunktes. Der Plan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (im Folgenden BauGB) aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die neue Planung wird in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde in der Stadtratssitzung am 10.09.2024 gefasst.

Gründe für die Aufstellung sind die zeitnahe Aufgabe des bestehenden überalterten Supermarktes an der Bornaer Str. 25 und damit einhergehend die Verbesserung der verbraucher-nahen Versorgungssituation auch im Hinblick auf die Qualität.

Der neue Standort befindet sich näher am Zentrum von Kitzscher und verbessert so die fuß-läufige Erreichbarkeit.

Am neuen Standort lässt sich eine entsprechende Nahverkaufseinrichtung inklusive des erforderlichen Stellplatzbedarfs leicht abbilden sowie die Erschließung sichern.

Das Vorhaben betrifft den Bau und Betrieb einer Einrichtung des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.410 m² Verkaufsfläche (VK), des dazu gehörigen Gebäudes mit einer Geschoßfläche von 2.53 m² und der erforderlichen Stellplätze und Einrichtungen. Zusätzlich soll ein Backshop mit einer VK von 25 m² und einem daran angegliederten Café/Gastrobereich im gleichen Gebäude untergebracht werden.

1.1 VORHABENBEZUG

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Danach ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kitzscher und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kitzscher verpflichtet.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, d. h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen, nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Die Planung kann nur öffentlich bekannt gemacht werden und damit Rechtskraft erlangen, wenn die Vertragsverhandlungen abgeschlossen sind. Bei dem Durchführungsvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung, welche im Zuge des Verfahrens nicht offen gelegt wird.

Im vorliegenden Falle ist der Vorhaben und Erschließungsplan in die Planurkunde integriert. Die Integration betrifft die Lage und Abgrenzung der bauordnungsrechtlich relevanten Darstellungen; dies betrifft folgende Bestandteile:

- Lage und Abgrenzung des Gebäudes
- Lage und Abgrenzung der Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes
- Ein und Ausfahrt
- Lage der Anlieferung

- Baugrenzen
- Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Frei und Pflanzflächen

1.2 ZIELE DER PLANUNG

Die Verlagerung bzw. die Errichtung eines Ersatzmarktes ist aufgrund mehrerer Aspekte dringend erforderlich:

- Der Bestandsmarkt weist gestalterische Mängel auf, die sowohl das äußere als auch das innere Erscheinungsbild betreffen.
- Am jetzigen Standort sind keine räumlichen Entwicklungs- bzw. Anpassungsmöglichkeiten im vorhandenen Gebäudebestand vorhanden.
- Der Bestandsmarkt entspricht grundsätzlich nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen. Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit, die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio-, Fair-Trade, vegan/vegetarisch aus. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch).
- Der Betrieb eines separaten und vom eigentlichen Verkaufsraum baulich-funktional vollständig getrennten Getränkemarkts wie noch am jetzigen Standort an der Bornauer Straße gegeben, ist nicht mehr zeitgemäß und soll am neuen Standort entfallen.
- Die Parkplatzsituation und Logistik am Bestandsort entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Der neu geplante Standort ist sowohl Fußläufig als auch mit PKW besser erreichbar und schließt westlich an den Ortskern von Kitzscher mit seiner Wohnbebauung an. In naher Zukunft befindet sich der neue Markt auch im unmittelbaren Einzugsbereich des nördlich und südlich des neuen Marktstandortes geplanten großflächigen Wohngebietes (Bebauungsplan ist seit Mitte 2022 rechtskräftig).

Eine Verlagerung des Bestandsmarktes an einen anderen, weiter entfernten Standort innerhalb von Kitzscher steht, insbesondere aufgrund der Lagegunst des neu geplanten Standortes, nicht zur Disposition.

Mit der Planung sollen des Weiteren folgende allgemeine Ziele verfolgt werden:

- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB
- die Festsetzung von ggf. notwendigen grünordnerischen Festsetzungen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) zur Eingrünung des Marktstandortes
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB, insbesondere durch Eingrünung des Baugebietes
- die Vermeidung von Emissionen
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt an der Leipziger Straße westlich des Ortskerns von Kitzscher und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die Umgebung gliedert sich wie folgt:

- | | |
|-----------|--|
| im Westen | neu geschaffenes Wohnbaugebiet Leipziger Straße |
| im Norden | Geschoßwohnungsbau |
| im Osten | Ackerflächen und Gärten (die bestehenden Ackerflächen sind im gültigen FNP als Gemeinbedarfsflächen dargestellt); perspektivisch ist auch Wohnbebauung denkbar |
| im Süden | Standort der freiwilligen Feuerwehr Kitzscher |

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 211/15 bis 211/17 sowie das Flurstück 211/31 (alle teilweise). Es liegt in der Flur 0 der Gemarkung Braußwig.



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (o.M.)

1.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Sächsische Bauordnung - SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN

2.1 RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in aller Regel im Regionalplan konkretisiert. Ergänzend ist auf die Ziele des Landesentwicklungsplan einzugehen, da die beiden Planwerke inhaltlich voneinander abweichen.

Eine dezidierte Auseinandersetzung mit einzelnen Aspekten der regionalplanerischen Zielsetzungen und Standortanalysen findet sich in der Anlage 3 zur vorliegenden Begründung. Wichtigstes Merkmal des Vorhabens ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 formuliert bezüglich des großflächigen Einzelhandels folgende Ziele (Auszug, Zitate kursiv):

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. (...)

Beeinträchtungsverbot

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.

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

2.1.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen formuliert bezüglich des großflächigen Einzelhandels folgende Ziele (Auszug):

2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

Z 2.2.2.1 Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.*

2.3.2 Handel

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.

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.

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.

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

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

2.2 VEREINBARKEIT MIT DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND „ATYPIK“ DES VORHABENS

Vorbehaltlich der Auswirkungsanalyse im Kapitel 5.1.3 wird bereits an dieser Stelle hervorgehoben, dass das Vorhaben vordringlich dem Grundsatz (G 2.2.2.2), nämlich der Entwicklung der Städte und Dörfer in Bezug auf das historische Siedlungsgefüge und die Ortskerne als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt wird.

Zwar ist die Großflächigkeit des Einzelhandelsvorhabens aufgrund der Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO gegeben, es muss aber gleichzeitig konstatiert werden, dass

- es sich um eine Standortverlagerung und Modernisierung einer bestehenden Nahversorgungseinrichtung handelt,
- der Standort als integriert im Sinne des Zieles Z 2.3.2.3 als städtebaulich integriert angesehen werden kann,
- und erhebliche Auswirkungen auf den Verflechtungsbereich ausgeschlossen werden können - zumal das Vorhaben ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient (reine Nahversorgung).

Gemäß dem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“¹ ist die Großflächigkeit von Vorhaben nicht allein von Bedeutung; beide Kriterien - also das Merkmal der Großflächigkeit und die Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO - müssen erfüllt sein, damit die Rechtsfolge des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird, wonach ein Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

In Anwendung des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind folgende Sachverhalte festzuhalten:

1. die Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO kann widerlegt werden
2. die Atypik kann nachgewiesen werden

Beide Nachweise sind in einer Auswirkungsanalyse zum Vorhaben² erbracht worden. (vgl. auch Kapitel 5.1.3)

Daher ist das das Vorhaben nicht zwingend in einem Kerngebiet bzw. im Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO anzusiedeln. In der Konsequenz wird die Planung über die Bindungswirkung des Vorhabens an den Standort und den Planungsträger über einen Vorhaben und Erschließungsplan realisiert. Als Gebietskategorie wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

² Dr. Silvia Horn, Beratung / Standort / Handel, 2025: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des EDEKA-Supermarktes in der Stadt Kitzscher - Prüfung einer atypischen Fallgestaltung -

2.3 DARSTELLUNGEN DES REGIONALPLANS

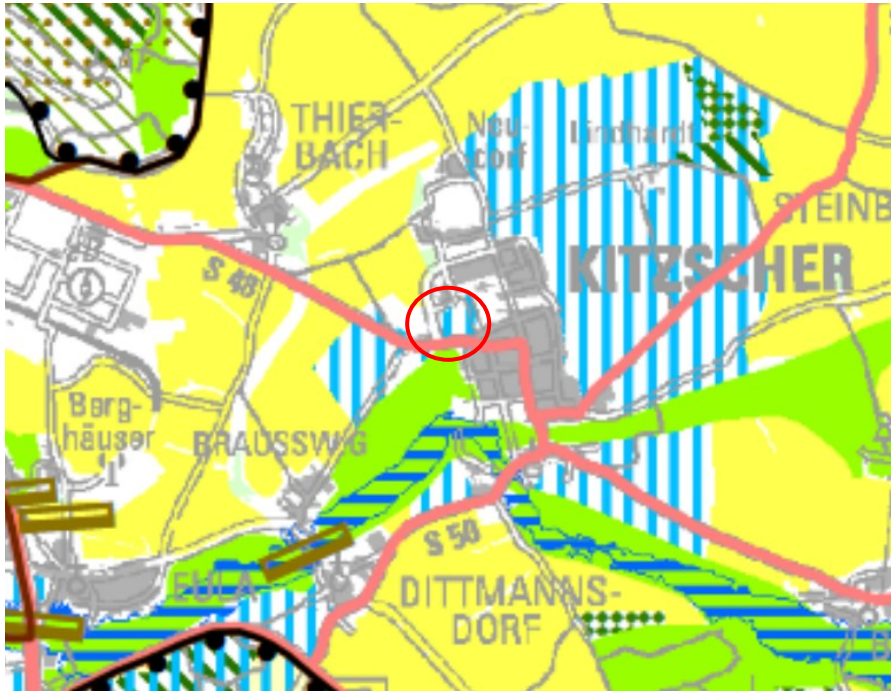


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, blaue Schraffur: Vorranggebiet Wasserversorgung, roter Kreis: Plangebiet

Die Plankarte enthält für den Vorhabensbereich nur die Eintragung Vorranggebiet Wasserversorgung.

Z 5.2.1 Die Grundwasservorkommen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung sind so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Im Baugrundgutachten³ wird ein Grundwasserdruckspiegel mit 2 bis 3 m Flurabstand konstatiert. Die ermittelten Wasserstände werden auf wasserführende, sandige Schichten zurückgeführt. Diese liegen deutlich oberhalb des regionalen tertiären Hauptgrundwasserleiters (~ 145 m NHN also > 15 m unter GOK) und bilden ein schwebendes Grundwasserstockwerk, das nicht flächenhaft, gleichmäßig verbreitet ist (isolierte Sandlagen, Rinnenstrukturen). Sie können im direkten Umfeld zum „Graben vom Schwarzhof“ flurnah ausspiegeln können.

Gleichzeit weisen die Deckschichten einen k_F -Wert von 10^{-6} auf und sind somit relativ wasserundurchlässig. Eine unmittelbare Betroffenheit der für die Brunnenlage maßgeblichen Wasserentnahme lässt sich somit plausibel ausschließen.

Es darf angenommen werden, dass potentielle Schadstoffeinträge unter dem Bestand (intensiver Ackerbau) wahrscheinlicher sind als unter der geplanten versiegelten Fläche.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (Zone III) sind einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde vermerkt. Wie unter dem Kapitel Erschließung vermerkt, soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Auf ein zentrales Regerückhaltebecken kann so verzichtet werden. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt.

³ Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau Vollsorienter in Kitzscher, Februar 2025, Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie IUH GmbH

2.4 KOMMUNALE PLANUNGEN

2.4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher wird der Bereich des Plangebietes als Grünfläche⁴ verschiedener Zweckbestimmung dargestellt.

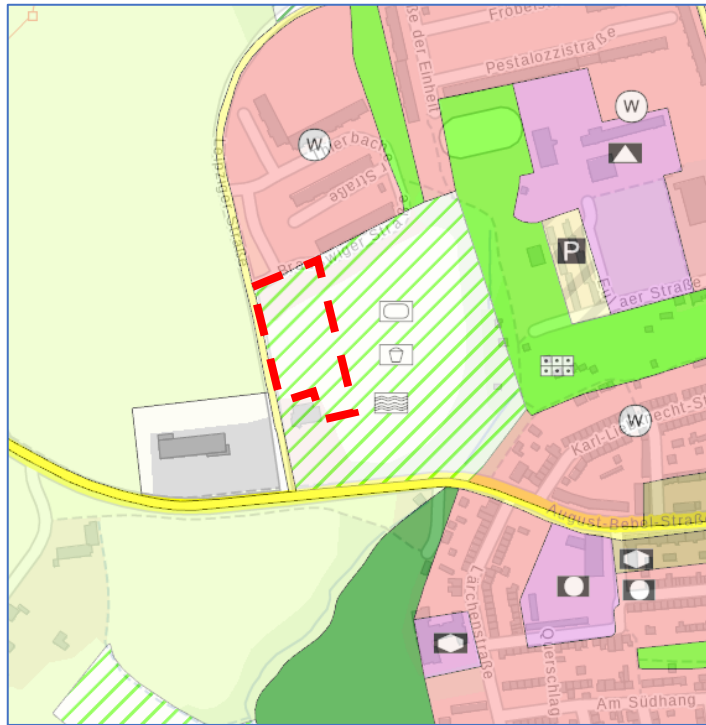


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2006: Grünfläche, geplant mit Badeplatz/Freibad, Sportplatz und Spielplatz, rot gestrichelt: Geltungsbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen allerdings nicht mehr den Vorstellungen der Stadt Kitzscher. Der FNP soll daher geändert bzw. fortgeschrieben werden. Ein entsprechender Beschluss dazu wurde bereits im September 2021 gefasst. (Beschl. Nr. 083/21 SR).

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Als dringender Grund kann die drohende Aufgabe des Altstandortes und somit eine erhebliche Versorgungslücke angeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die angestrebte Entwicklung des Gemeindegebietes in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel insgesamt. Eine dezidierte Standortanalyse liegt mit dem Markt und Standortgutachten vor. (siehe auch Kapitel 5.1.3)

Alternativstandorte werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht geplant und nicht zugelassen. Angesichts der Lage zum Hauptwohnbereich und der relativen Konfliktfreiheit ist der Standort für ein SO Einzelhandel prädestiniert. Eine bessere integrierte Lage für ein solches Vorhaben lässt sich auch nicht ausmachen.

⁴ Grünflächen im Sinne des § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB

Das hier ausgewiesene Vorhaben wird bei der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des FNP berücksichtigt (Darstellung als SO Einzelhandel).

3 PLANUNGSKONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind für jedermann verbindliche Regelung im Range einer Gemeindecodatzung auf Basis des Baugesetzbuches.

Der Originaltext wird nur auf der Planurkunde wiedergegeben. Im Folgenden werden zu den Festsetzungen kurze Erläuterungen gemacht, die zum Verständnis der Festsetzung beitragen sollen.

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen des Plans erlauben den Bau eines Marktgebäudes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Außerdem ist ein Backshop mit einem angegliederten Café bzw. Gastronomiebereich zulässig. Zur Verkaufsfläche kommen Flächen für die Betriebsflächen des Marktes hinzu. Dazu gehören die Anlieferung und Warenvorbereitung sowie Betriebs und Sozialräume. Insgesamt wird das geplante Gebäude eine Grundfläche von ca. 2.600 m² einnehmen.

Zur überbaubaren Grundfläche gehören auch die notwendigen Stellplätze (mindestens 75 PKW und 10 Fahrradstellplätze gem. *Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder (Anlage 1 SächsBO)*). Letztere nehmen inklusive der erforderlichen Rangier- und Abstandsflächen den Großteil der Freiflächen ein (> 3.000 m²).

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und bedeutet das 80 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überstellt werden darf.

Berechnung der GRZ	Größe ca. m ²
Bezogene Grundstücksfläche SO Einzelhandel	8.421
inkl. Bankett an der Leipziger Str.	(Stadt Kitzscher 400 m ²)
davon	
- Fläche mit Pflanzbindung	1.658
- überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	6.737
- Restfläche für Nebenanlagen	26
Größe Baufenster	6.585
Abmessungen Baufenster ca. m:	
- Nord Breite	51
- Nord Länge bis Zufahrt	53
- Süd Breite	42
- Süd Länge ab Zufahrt	38

Die maximale Höhe soll 10 m nicht (171 m NHN) überschreiten.

Bei den Sortimenten ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht

zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen

- Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
- Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.).

Bei dem Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka. Die Vertriebsstrategie von Edeka richtet sich auf das Angebot des Lebensmittelvollsortiments. Das Kernsortiment wird aber in jedem Vertriebskonzept aus Nahrungs- und Genussmitteln gebildet. In den Supermärkten sind ca. 90 – 95 % der Verkaufsflächen mit Waren des täglichen Bedarfs belegt, davon ca. 85 % mit Nahrungs- und Genussmitteln. Nonfood II-Sortimente – meist Artikel, die im Rahmen von Aktionswaren angeboten werden, also nicht dauerhaft im Sortiment sind – nehmen bei Edeka-Supermärkten nur einen sehr kleinen Teil der Verkaufsflächen ein (unter 5 % der Gesamtverkaufsfläche). Um Beeinträchtigung benachbarter Zentren zu vermeiden, wird eine maximale Verkaufsfläche für Nonfood II von maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt.

3.2 FESTSETZUNGEN MIT UMWELTBEZUG

Die Freiflächen sollen mit großkronigen Bäumen in 8 m Abständen überstellt bzw. eingefasst werden. Dazu ist eine entsprechende Grünsignatur festgesetzt. Die Überstellung mit schatten spendenden Bäumen dient neben der Harmonisierung des Landschafts-/Ortsbildes auch der Abmilderung der sommerlichen Aufheizung. Daher sollen kleine Kronengrößen auch durch spätere Pflege nicht zulässig sein. Die Verwendung von Kugelbäumen und Schnittformen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung von Lärmemissionen wird die Anlieferung beschränkt, so dass alle Lade und Rangiervorgänge zu keiner erheblichen Belastung der Umgebung führen.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde eine Fachplanung (IB Hirsch, Juli 2025) erarbeitet.

3.3 ERSCHLIESSUNG

3.3.1 Verkehr

MIV

Das geplante Bauvorhaben kann nur über die Leipziger erschlossen werden. Die Flurstücke des Plangebietes liegen nicht direkt an der Leipziger Straße, sondern sind etwas eingerückt und durch einen Gehweg und einer ca. 4,10 m breiten Grünfläche (Flurstück 211/32) von der Leipziger Straße getrennt. Vorgesehen ist nur eine Zufahrt von der Leipziger Straße anschließend an den Feuerwehrstützpunkt in einer Breite von ca. 10 m. (siehe auch Kapitel 5.1.1)

ÖPNV

Zur Zeit befindet sich die nächste Bushaltestelle in etwa 500 m Entfernung.

In Absprache mit dem Verkehrsträger ist die Einrichtung einer Haltestelle in der Leipziger Straße südlich des Feuerwehrstützpunktes möglich. Die Entfernung Haltestelle - Plangebiet beträgt dann nur ca. 120 m.

Fuß und Radwege

In der Leipziger Straße befindet sich auf der Seite des geplanten Marktes ein Fußweg mit einer ausreichenden Breite von ca. 2,50 m. Der Zentralort ist Fußläufig durch einen ca. 1,50 breiten Fuß-/Radweg angebunden.

Weitere fußläufige Verbindungen zum nicht unerheblichen Geschosswohnungsbau nördlich und nordöstlich des Marktstandortes bestehen von Norden her über die Leipziger Straße.

3.3.2 Entwässerung

Geplant ist, das auf der Dachfläche sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über Fallrohr- und gegebenenfalls Freispiegelleitungen zu sammeln und direkt in neue zu planende Versickerungsmulden zu führen und vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

In der aktuellen Planungsphase wurden die Mulden angrenzend um das Gebäude mit einer Verbindung zur zentrale Versickerungsmulde im südlichen Grundstücksbereich verortet.

Die Versickerungsmulden sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Der Überflutungsnachweis ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Die Entwässerungsanlagen werden so konzipiert, dass kein aufstauendes Wasser auf die Nachbargrundstücke gelangt und schadlos im Bereich des Plangebietes zurückgehalten wird.

Der Bereich des zu betrachtenden Plangebiet ist derzeit nicht an die öffentliche Kanalisation des AZV Espenhain angebunden. Ein Anschluss des anfallenden Schmutzwassers des geplanten Einkaufsmarktes kann nur in die Bestandsleitungen auf der westlichen Seite der Leipziger Straße erfolgen.

3.3.3 Versorgungsanlagen

Geplant ist die Versorgung mit Trinkwasser, Strom – und Telekommunikationsleitungen des Plangebietes von der Leipziger Straße aus.

In der Detailplanung müssen Anschlusspunkte und Leitungsquerschnitte in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger näher definiert werden.

4 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt laut RP Leipzig-West Sachsen in einem VRG Wasserversorgung und es liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Name: WW Kitzscher

Zone: III bzw. IIIA

Status: TWSG

Nr.: T-5661543

Art des SG: Grundwasserschutzgebiet (einschließlich Ufer- und Infiltratentnahme)

Recht: Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) § 46 (alt § 48), RVO des ehemaligen Landkreises Borna vom 29.04.1981

Für die zu bewertenden Verkehrsbelastungen ist dabei neben dem hier betrachteten Vorhaben auch das derzeit entstehende Wohngebiet an der Leipziger Straße zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Berechnungen kann für alle Belastungsszenarien unter den geltenden Vorfahrtregelungen eine Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen in sehr guter Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Separate Abbiegestreifen werden weder am vorhandenen Knotenpunkt der S 48 mit der Leipziger Straße noch für die Anbindung des EDEKA-Areals benötigt.

5.1.2 Immissionen

Zur Auswirkung bezüglich der Lärmemissionen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 1). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten jeweils mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln.
- Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage und relevanter gewerblicher Vorlasten - Gesamtlast gemäß TA Lärm - unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen des Planzustandes die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ebenso eingehalten werden die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.
- Zusätzliche Maßnahmen, über die beschriebenen Lärminderungsmaßnahmen an der geplanten Anlage (Einhaltung der Lärm-Emissionskontingente der aufgeführten haustechnischen Anlagen und Beschränkung des Anlieferbetriebs sowie Einhaltung der Schalldämmwerte der Außenbauteile: Wände, Dach und geschlossenes Rolltor mit Torwandabdichtung) sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.

5.1.3 Einzelhandel und Versorgungsstruktur

Zu den Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur und auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (siehe Anlage 3). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass sich infolge der geplanten Verlagerung von EDEKA gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der bestehende EDEKA-Markt ist langjähriger Bestandteil der Versorgungsstruktur und der einzige Vollsortimenter in der Stadt Kitzscher. Das Bestandsobjekt weist aber erhebliche Defizite auf und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge der Verlagerung und Neuerrichtung des Supermarktes ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche um 185 m² geplant.
- Durch die EDEKA-Verlagerung kann ein langjährig in Kitzscher ansässiger Betrieb gesichert werden. Als einziger Vollsortimenter in der Nahversorgungsstruktur von Kitzscher trägt der Markt auch zu einer qualifizierten Grundversorgung bei.
- Die Stadt Kitzscher verzeichnet seit mehreren Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Ebenso bestätigt die Bevölkerungsprognose bis 2035 eine weitere positive Entwicklung. Damit kommt der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung eine wichtige Bedeutung zu.

- Die angestrebte Standortverlagerung führt zu einer stärkeren Anbindung des Marktes an die Siedlungsstrukturen der Stadt Kitzscher und untersetzt damit die verbrauchernahe Versorgungsfunktion.
- Im unmittelbaren Umfeld des Projektstandorts sind neue Wohnquartiere im Bau bzw. auch in Planung. Aufgrund der Lage und Erreichbarkeit kann der Planstandort wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Der Projektstandort weist eine insgesamt sehr gute Erreichbarkeit für das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher auf. Auch die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV ist gesichert.
- Der Markt übernimmt als Vollsortimenter eigenständige Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Kitzscher.
- Der Einzugsbereich umschließt ausschließlich das Stadtgebiet von Kitzscher. Der Marktanteil des Planvorhabens liegt im Einzugsgebiet bei 31 %. Eine dominante Marktstellung ist damit nicht gegeben.
- Der Umsatz des Planvorhabens baut zu 74% auf den bestehenden Angebotsstrukturen auf.
- Durch das Vorhaben ist ein Mehrumsatz von rd. 1,7 Mio. € zu erwarten. Die prognostizierten Umverteilungen gegenüber den wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet haben keine existenziellen Auswirkungen.
- Der Lebensmittelmarkt des EDEKA legt den Angebotsschwerpunkt eindeutig auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Food & Nonfood I), der Anteil der sonstigen Nonfood II-Sortimente liegt unter 10% der Verkaufsfläche.
- Die ermittelten Umverteilungseffekte bilden bereits ein "Worst-Case-Szenario" ab. Die positive Nachfrageentwicklung der kommenden Jahre in Kitzscher bleibt unberücksichtigt, stellt aber ein realistisches Potenzial dar.
- Die Neuerrichtung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung im Einzugsgebiet hervorrufen. Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Kitzscher keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.
- Der Bestandsstandort wird in Verbindung mit dem Neubau geschlossen. Eine Nachnutzung der Immobilie durch einen Lebensmittelbetrieb kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden. Für eine anderweitige gewerbliche Nachnutzung liegt eine Interessenbekundung vor.
- Die Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen kann nur in Teilen nachgewiesen werden. Das Vorhaben konzentriert sich ausschließlich auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Kitzscher und baut auf einer gewachsenen Angebotsstruktur mit einem großflächigen Supermarkt auf. Es führt zu keiner raumordnerisch relevanten Beeinträchtigung von Angebotsstrukturen in Kitzscher oder umliegenden Gemeinden.

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

5.3 BESTAND

Der Eingriff durch die Planung erfolgt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche die auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist. In wertvolle Landschaftsbestandteile wird nicht eingegriffen. Gehölze sind nicht betroffen.

Es besteht kein Grund zur Annahme, dass geschützte oder gefährdete Arten von der Planung betroffen sein können.

Haupteingriffswirkung ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Stellplätze.

5.4 UMWELTBERICHT

Den Planunterlagen zur Beteiligung ist ein Umweltbericht gemäß § 2a i.Vbdg.m. Anlage 1 BauGB beigelegt.

Mit dem Umweltbericht wird auch die Entscheidung über die Eingriffskompensation gemäß § 1a BauGB getroffen.

6 VERFAHREN

6.1 PLANAUFGSTELLUNG UND OFFENLEGUNG

Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat in seiner Sitzung vom 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Beschl.-Nr.: 066/24 SR).

Das Verfahren soll im Vollverfahren gemäß den §§ 2, 3 und 4 BauGB abgewickelt werden:

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte vom 28.03.2025 bis einschließlich 06.05.2025.

Die vorliegende Unterlage dient der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlegung der Planunterlagen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

6.2 FLANKIERENDE PLANUNGEN DER STADT KITZSCHER

Der Beschluss des Stadtrates 035/21 SR vom 18.05.2021 über die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" wurde in der Sitzung vom 10.09.2024 aufgehoben (Beschl.-Nr.: 065/24 SR). Jener Standort kommt damit als konkurrierender Einzelstandort nicht mehr in Frage.

Die Stadt Kitzscher hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es ist beabsichtigt, die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes in den FNP zu übernehmen (GE).

Gleichzeitig ist für das Gewerbegebiet an der Bornaer Straße (Standort des bestehenden und zu ersetzenden Marktes) eine Nachnutzung als großflächiger Einzelhandel / Versorgungsmarkt auszuschließen; dies kann durch eine FNP-Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geschehen.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Der Nahversorger an der Bornaer Straße südlich Kitzscher soll auf einen ortsnahen Standort im Westen des Hauptortes der Stadt an die Leipziger Straße verlagert werden. Dazu ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Die Erschließung kann dort als gesichert angenommen werden.

Aufgrund der Atypik des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht notwendig.

Durch die Verlagerung des Standortes ergibt sich eine Verbesserung bzgl. der Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtung. Mit dem Neubau geht auch die Sicherung eines modernen Standards hinsichtlich der Angebotsqualität und der Attraktivität einher.

Ein näher am Ortskern befindlicher Standort mit geringerer Eingriffswirkung hinsichtlich Natur und Landschaft oder besserer städtebaulicher Integration konnte nicht ausgemacht werden.

Mit der Planung werden etwa 0,7 ha versiegelt. Das Objekt wird durch Anpflanzung optisch in das Umfeld eingebunden.

Die Auswirkungen hinsichtlich Verkehr, Lärmimmissionen und regionaler wie lokaler Versorgungssituation wurden in Gutachten belegt und lassen sich zusammenfassend als gering einstufen.

Aufgestellt im Juli 2025

gez.

Bischoff