

Gemeinde Machern



Landkreis Leipzig

Begründung

zum vorzeitigen Bebauungsplan

"1. Änderung Neue Ortsmitte"

Arbeitsstand: 22.03.2022

- Billigungs- und Offenlagebeschluss -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| | Vorprüfung des Einzelfalls | 2 |
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2. | Übergeordnete Planungen | 4 |
| | 2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan..... | 4 |
| | 2.2 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| | 2.3 Verbindliche Bauleitplanung..... | 5 |
| 3. | Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| | 3.1 Städtebau..... | 5 |
| | 3.2 Verkehr..... | 5 |
| 4. | Anlass und Planungsziele | 6 |
| | 4.1 Anlass der Planung..... | 6 |
| | 4.2 Ziel und Zweck der Planung..... | 6 |
| 5. | Inhalte der Planung | 7 |
| | 5.0 Flächenbilanz..... | 7 |
| | 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| | 5.1.1 Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| | 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen..... | 7 |
| | 5.2 Bauweise..... | 8 |
| | 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 8 |
| | 5.4 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| | 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen..... | 8 |
| | 5.6 öffentliche Grünflächen..... | 8 |
| | 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| | 5.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 8 |
| | 5.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern..... | 8 |
| | 5.10 Örtliche Bauvorschriften..... | 9 |
| | 5.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen..... | 9 |
| | 5.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen..... | 9 |
| | 5.10.3 Einfriedungen..... | 9 |
| | 5.10.4 Werbeanlagen..... | 9 |
| | 5.10.5 Gestaltung der Aufstellplätze für Abfallbehälter..... | 9 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 9 |
| | 6.1 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose..... | 9 |
| | 6.2 Zusammenfassung der Wirkungsanalyse..... | 9 |
| 7. | Kosten der Planung | 9 |

Anlagen:

- 1 - Schallimmissionsprognose vom 11.08.2021
(Büro BAUPLANUNG & BAUPHYSIK, Erhardstraße 1, 04229 Leipzig)
- 2 - Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmittelmarktes
(Büro CIMA Beratung + Management GmbH, Walter-Heinze-Str. 27, 04229 Leipzig)

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Projekt: Gemeinde Machern, Bebauungsplan „1. Änderung Neue Ortsmitte“

Die Gemeinde Machern beabsichtigt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage von Machern nördlich der Leipziger Straße (B6) an der Straße ‚Neumarkt‘ innerhalb des seit 1993 rechtsverbindlichen vorzeitigen Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“. Es umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha.

Derzeit befindet sich dort ein Netto-Lebensmittelmarkt mit südwestlich daran angrenzenden Kundenparkplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der Leipziger Straße aus. Im Nordwesten und Südosten grenzen Wohnhäuser an und westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung ‚Neumarkt‘.

Da es sich bei der Planung um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Anlass der Planung ist die Erweiterung und Neuordnung des vorhandenen Marktes. Die derzeit bestehende Verkaufsfläche von aktuell 799 m² soll dabei um 271 m² auf 1.070 m² erweitert werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Damit ist für das Plangebiet keine Umweltprüfung durchzuführen.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes – wie bereits oben erwähnt - von ca. 799 m² auf 1.070 m² zu erweitern. Das Grundstück ist bereits vollumfänglich erschlossen, woran nichts verändert werden soll. Die Medien werden weiterhin genutzt und auf die Neuplanung angepasst. Die gemeinsame Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr sowie die ca. 69 vorhandenen Kundenparkplätze bleiben unverändert erhalten.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist. Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch der Lärmschutz. Hierzu liegt bereits eine Schallimmissionsprognose vom 11.08.2021 vor (s. Anlage 1 an die Begründung). Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte am Großteil der umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen bei dem geplanten Umbau/Erweiterung des Einkaufsmarktes der „Netto Marken-Discount AG & Co. KG“ am Neumarkt 1 in Machern eingehalten werden.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 0,8 ha. Entsprechend ist keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Somit kann der Bebauungsplan „1. Änderung Neue Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Neue Ortsmitte“ in Machern umfasst die Flurstücke Nr. 285/32, 285/33, 285/34, 285/35, 285/36, 285/30, 285/31, 285/29, 285/28 und 285/15 der Gemarkung Machern und hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 285/14, 285/23 und 285/9;
im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 9/8, 9/9, und 9/5;
im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 520/8 (Leipziger Straße) und 520/9 (Gehweg der Leipziger Straße) und 279/3;
im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 282/f, 282/e, 282/d, 282/1 und 282/3.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und Regionalplan Westsachsen 2008 (Auszug aus der Auswirkungenanalyse, s. Anlage 2 an die Begründung Pkt. 1.2 4)

Den rechtlichen Rahmen einer landes- und regionalplanerischen Bewertung von Einzelhandelsprojekten definiert im vorliegenden Fall der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2013 und der Regionalplan Westsachsen 2008.

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)** trifft im Abschnitt Z 2.3.2 zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Aussagen:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig“ (Z 2.3.2.1).

„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 2.3.2.2).

„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 2.3.2.3).

„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 substantiell beeinträchtigen“ (Z 2.3.2.5).

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

Der aktuell geltende **Regionalplan Westsachsen (2008)** verweist bezüglich der Zulässigkeitsvoraussetzungen des großflächigen Einzelhandels weitgehend auf den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen. Insofern bedarf er in dieser Hinsicht keiner weiterführenden bzw. differenzierten Betrachtung.

Der Gemeinde Machern wurde von der Regionalplanung kein zentralörtlicher Status zugewiesen. Es liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept mit der Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche vor.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse (s. Anlage 2 an die Begründung Pkt. 7) ist die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Machern städtebaulich verträglich. Schädliche Auswirkungen für Zentrale Versorgungsbereiche oder durch Funktionsverluste in der Nahversorgung entstehen nicht.

Für den Betrieb konnte darüber hinaus eine städtebaulich atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden. Der Betrieb ist städtebaulich gut integriert und das Lebensmittelangebot dient im Wesentlichen der verbrauchernahen Versorgung und verbessert die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Machern existiert kein verbindlicher Flächennutzungsplan. Der vorzeitige Bebauungsplan bedarf deshalb gemäß § 10 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1993 rechtsverbindlichen vorzeitigen Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ in der Gemeinde Machern. Zur Schaffung des erforderlichen Planungs- und Baurechtes für die Erweiterung des Netto-Marktes wird es erforderlich diesen entsprechend anzupassen bzw. zu ändern.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage von Machern am Kreuzungsbereich der Straße ‚Neumarkt‘ mit der Leipziger Straße (B6). Im Nordwesten und Südosten grenzen Wohnhäuser an und westlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung ‚Neumarkt‘. Auf der gegenüberliegenden Seite der B6 erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen, dann ein einzelstehendes und ein großer Parkplatz für Gebrauchtwagen des Autohauses Söllner & Krause sowie im weiteren Verlauf Wohnhäuser. Weiter im Süden verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Dresden.

3.2 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt - wie bereits erwähnt - weiterhin von der Leipziger Straße (B6) über die Straße ‚Neumarkt‘.

Aufgrund der Lage an der Leipziger Straße (B6) ist die Erreichbarkeit des Nettomarktes für den Individualverkehr als sehr gut einzustufen. Aus Richtung Leipzig kommend ist eine Linksabbiegespur eingerichtet.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Machern.

Der heute vorhandene Nettomarkt übernahm bereits in der Vergangenheit eine wichtige und zentrale Versorgungsfunktion als Grund- und Nahversorger. Die dauerhafte Sicherung des Standortes und deren Qualität ist jedoch nur möglich, wenn der Markt auf ein zeitgemäßes und daher wettbewerbsfähiges Niveau gebracht wird.

Die genehmigte, aktuelle Verkaufsraumfläche beträgt derzeit 799 m². Im Sinne des Bauplanungsrechtes handelt es sich damit bisher um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (VKF < 800 m²).

Im Zuge der Modernisierung und baulichen Umgestaltung soll die Netto-Verkaufsfläche auf 1.070 m² vergrößert werden. Im Sinne des Bauplanungsrechtes wird der Markt nach dieser Vergrößerung der Verkaufsfläche großflächig, so dass ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO angestrebt wird. - Hierzu ist es erforderlich den vorliegenden Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ entsprechend anzupassen bzw. zu ändern.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes von 799 m² auf 1.070 m² zu erweitern. Dabei soll das Bestandsgebäude des Nettomarktes zweiseitig entlang der Giebel- und Traufseite in nordwestlicher und südwestlicher Richtung erweitert werden. Es findet keine Sortimentserweiterung statt, sondern es soll vielmehr eine Änderung der Ausrichtung des anzubietenden Sortimentes erfolgen.

Die Erweiterung ist daher flächentechnisch bedingt notwendig, um sich am Standort markt- und zukunftsorientiert präsentieren zu können. Hierzu ist es erforderlich, dass sich der Markt in seinem Erscheinungsbild neu präsentiert und hierbei auf Kundenwünsche Rücksicht nimmt.

Im Einzelnen bedeutet dies:

Anbau einer neuen Leergutannahme und eines neuen Leergutlagers:

In diesem Anbau südwestlich des heutigen Eingangsbereiches soll in einem Windfang der Zugang zum Pfandautomaten für den Kunden integriert werden.

Die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere zum Schwerpunkt Pfand, Pfandrückgabe und Wiederverwendung der Wert- und Rohstoffe, zwingen eine Veränderung, so dass künftig der Pfand- und Leergutbereich verändert und vergrößert wird. Dem Kunden ist dieser Bereich nicht zugänglich. Der Kunde gibt sein Leergut oder Pfand am Automaten ab und hat keinen Zugang zum sich dahinter befindlichen Bereich.

Anbau eines neuen Einganges und eines neuen Backshops:

In dem Anbau nordwestlich des heutigen Eingangsbereiches soll künftig der Eingang in den Markt mit Windfang und daran anschließenden Backshop liegen. Innerhalb des Backshops sollen künftig Sitzmöglichkeiten zum Verzehr angeboten werden.

Gebäudeerweiterung an der nordwestlichen Giebelseite:

Dieser Erweiterungsbau dient der internen Umorganisation des Marktes, d. h. der Änderung der Ausrichtung des anzubietenden Sortimentes. So werden sich hier künftig u. a. die Kassen befinden.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ gewährleistet, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert ist.

Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan „1. Änderung Neue Ortsmitte“ ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

| Flächennutzung | Fläche | Anteil |
|--|----------------------------|--------------|
| Sondergebiet Einzelhandel (SO _{EH}) | | |
| davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 3.867 m ² | 5.163 m ² | 67 % |
| davon nicht überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.296 m ² | | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.809 m ² | 23 % |
| Öffentliche Grünflächen | 802 m ² | 10 % |
| Plangebietsgröße | 7.774 m² | 100 % |

Tabelle 1:Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet (SO_{EH}) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Hier soll der bestehende Nettomarkt auf eine Netto-Verkaufsfläche von 1.070 m² erweitert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet (SO_{EH}) wird eine GRZ von 0,75 als Höchstgrenze festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die Erweiterung des Nettomarktes mit den dazugehörigen bereits vorhandenen Stellplatzflächen auf dem betreffenden Grundstück ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens ein Vollgeschoss begrenzt und orientiert sich an dem bereits vorhandenen Gebäude.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH max.) von 9.30 m orientiert sich ebenso am bestehenden Gebäude und soll die Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes steuern.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) des vorhandenen Nettomarktes. Für den Altbestand wird der bestehende Status gesichert.

5.2 Bauweise

Die geplante Erweiterung orientiert sich an der auf dem Grundstück vorhandenen und umgebenden Bebauung und soll zusammen mit dem bereits vorhandenen Markt als freistehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dem entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb des Plangebietes durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich die Lage bzw. Ausrichtung der Baugrenze an dem vorhandenen Gebäude des Nettomarktes und an der Planung des Vorhabenträgers für die Erweiterung dessen inklusive der vorhandenen Stellplätze und Zufahrten, an denen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen vornehmlich gärtnerisch gestaltet werden.

5.4 Nebenanlagen

Damit die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ausreichend gesichert werden kann sind Nebenanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straße ‚Neumarkt‘) sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Bereits ausgebaut ist die Straße im südlichen und östlichen Bereich. Im Norden und Westen stellt sie sich dagegen noch als Schotterstraße dar. Wann und wie dieser Abschnitt letztendlich ausgebaut werden soll, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei handelt es sich um Rasenflächen. Eine zusätzliche Bepflanzung darf im Einmündungsbereich in die Leipziger Straße 0,80 m aus Verkehrssicherheitsgründen nicht überschreiten (s. Pkt. 5.10.3).

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt und die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Festlegung der Anlieferungen auf den Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten und somit die angrenzenden Anwohner vor Lärmbelastigungen dieser Art geschützt.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll eine funktionale und optische Einbindung des Marktes in das vorhandene Ortsbild in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung erreicht werden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

5.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.10.1.1 Dächer

Die festgesetzte Dachform ‚Satteldach‘ leitet sich aus dem bereits vorhandenen Gebäude und aus der Planung des Vorhabenträgers für den Erweiterungsbau ab.

Der Ausschluss von glitzernden und reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden.

5.10.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung leiten sich aus dem bereits vorhandenen Gebäude und aus der Planung des Vorhabenträgers für den Erweiterungsbau ab.

5.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund des das Plangebiet umgebenden Ortsbildes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Hausgärten sollen die nicht bebauten Flächen ebenso gärtnerisch angelegt werden.

5.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht zulässig sein. Vielmehr sollen die Freiflächen zwischen dem Kundenparkplatz und der Straße ‚Neumarkt‘ unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten offen und einladend gärtnerisch angelegt und nicht durch Zäune oder Mauern vom öffentlichen Raum abgeschottet werden.

Mit der Höhenbeschränkung für Anpflanzungen in dem Einmündungsbereich der Straße ‚Neumarkt‘ auf die ‚Leipziger Straße‘ (B6) auf maximal 0,80 m über der Fahrbahnebene soll ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren an dieser Stelle gewährleistet werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose

„Der Sachverständige kommt zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis: Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte am Großteil der umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen bei dem geplanten Umbau / Erweiterung eines Einkaufsmarktes der „Netto Marken-Discount AG & Co. KG“ am Neumarkt 1 in Machern eingehalten werden.“

6.2 Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse

„Die Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Machern ist städtebaulich verträglich. Schädliche Auswirkungen für Zentrale Versorgungsbereiche oder durch Funktionsverluste in der Nahversorgung entstehen nicht.

Für den Betrieb konnte darüber hinaus eine städtebaulich atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden. Der Betrieb ist städtebaulich gut integriert und das Lebensmittelangebot dient im Wesentlichen der verbrauchernahen Versorgung und verbessert die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten.“

7. Kosten der Planung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes und die Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger. Der Gemeinde Machern entstehen somit keine Kosten.

Machern, den 22.03.2022

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin