Einreichendes Amt/Sachgebiet: Stadtplanung/Bauordnung
Bearbeiter: Herr Fischer

Drucksache-Nr. 57-25

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abgelehnt	zurückgestellt
TA	23.09.25		X				
STR	25.09.25	X					

TA	VWFA	Stadtrat
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:

Unterschrift Amtsleiter

Beteiligte Ämter und Sachgebiete (Ordnungs-Nr. und Sichtvermerk)

Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	Amt/SG	Amt/SG	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x	x			x	x	x

Bebauungsplan Nr. 45 "Forschungs- und Transfercampus Chemie - CTC" (Teilbereich Nord)

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie - CTC“ (Teilbereich Nord)
2. die erneute, dritte Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens,
3. die erneute, dritte Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie - CTC“ (Teilbereich Nord) für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

<p>Dr. Wilde Oberbürgermeister</p>	<p>Seite 1 von 5</p>
--	----------------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 25.09.2025		Legende	
Einstimmig	Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)		STR	Stadtrat
								SKS	Schule, Kultur, Soziales
								TA	Technischer Ausschuss
								VWFA	Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:Bestandsbeschreibung des Plangebietes:

Das ca. 21 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie - CTC“ (Teilbereich Nord) befindet sich südwestlich des Stadtkernes der Großen Kreisstadt Delitzsch, nördlich der B 184 sowie direkt anliegend an Gleisanlagen des Streckenabschnittes Halle (Saale) – Eilenburg. Im Norden wird das Areal durch die Richard-Wagner-Straße und im Osten durch die Fabrikstraße begrenzt.

Aktuell ist das Plangebiet (Teilbereich Nord) neben den brachgefallenen Nutzungen der dort vormals ansässigen Zuckerfabrik und des folgenden bis 2016 ansässigen Biomassekraftwerkes Delitzsch auch durch eine bis auf die Ständer/Fundamente abgebaute Freiflächensolaranlage im Ostteil geprägt. Zentral ragen das leerstehende Gebäude der Zuckerfabrik mit der südlich zur Bahnstrecke hin angrenzenden Kraftwerksruine inkl. hohem Schornstein, ehemalige Silos, Tanks und weitere Nebenanlagen, wie die ehemalige Eindickeranlage, z.T. hoch auf und sind damit weithin sichtbar.

Verkehrlich wird das Gebiet derzeit von Norden, über die Richard-Wagner-Straße erschlossen. Am westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft der im Nordteil erst 2018 offengelegte Gertitzer Graben, welcher durch Grünstrukturen begleitet wird.

Nachfolgende Flurstücke befinden sich komplett oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45: 80/6; 80/7; 85/11; 85/15; 89/4; 303/4 (Gemarkung Delitzsch/Flur 6); 12/7; 17/4; 20/3; 20/5; 21/1; 22/2; 24/60;24/69; 26/1; 28/1; 28/3; 311/26; 336/28; 340/22; 350; 351; 354; 355; 356; 357 (Gemarkung Delitzsch/Flur 10); teilweise Flurstück 97/3 (Gemarkung Delitzsch/Flur 6); teilweise Flurstück 7/2 (Gemarkung Delitzsch/Flur 10).

Planungsanlass und Planungserfordernis:

Das Plangebiet ist seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbestandort Fabrikstr. 2“ im Jahr 2004 bereits planungsrechtlich geregelt. Jedoch sind die entsprechenden Nutzungen seither brach gefallen. Für die vorliegende Fläche ist eine Entwicklung als Forschungszentrum vorgesehen. Es bestehen konkrete Pläne des CTC (Center for the Transformation of Chemistry), auf dem Gelände den Hauptsitz der Forschungseinrichtung zu errichten. Entstehen soll ein Campus mit Forschungszentrum, Wohnquartieren und weiteren zugehörigen Nutzungen sowie Einrichtungen. Das Vorhaben fußt unter anderem auf dem Strukturstärkungsgesetz Kohleregion (§ 17 Nr. 29). Somit besteht auf Grund der maßgeblichen Nutzungsänderung ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aufgestellt wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der die wesentlichen Festlegungen zur Art und Intensität der Nutzung sowie zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange trifft.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel und Aufgabe der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, der u. a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen trifft.

Dabei folgt die Festsetzungsdichte insbesondere sowohl dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung als auch dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen, unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen, vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Entwicklung einer anthropogen überformten Fläche/eines Altgewerbestandortes zu einem hochwertigen Forschungscampus,
- Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen für die Region,
- Gewährung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch infrastruktureller Hinsicht,
- Berücksichtigung der ökologischen, umwelt-, natur- und artenschutzfachlichen Belange, zur Vorsorge gegenüber nicht erwünschten, negativen Auswirkungen und zur Absicherung der Umweltverträglichkeit des Projekts,
- Berücksichtigung und Einhaltung des Immissions- und Störfallschutzes,
- Integration des Gebietes in die Landschaft, durch eine ansprechende Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

Bisherige und künftige Planungsschritte:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“ [1] wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2023 gefasst. Die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgeschriebene orts übliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2023 unter der Beschlussnummer 107/2023 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch sowie bereits am 05.07.2023 als Information auf der Website (www.delitzsch.de) der Stadt.

2. Frühzeitige Auslegung, erste Beteiligung

Mit dem Beschluss Nr. 14/2024 vom 26.06.2024 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“-Teilbereich Nord mit Stand Juni 2024, gebilligt und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.07.2024 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 26.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024 statt. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.07.2024 per Schreiben bzw. per E-Mail über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme bis zum 09.08.2024 gebeten.

3. Öffentliche Auslegung, zweite Beteiligung

Mit dem Beschluss Nr. 72/2025 vom 18.12.2025 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“-Teilbereich Nord mit Stand Dezember 2025 gebilligt und beschloss die Durchführung der zweiten

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.01.2025 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 24.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025 statt. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.01.2025 per Schreiben bzw. per E-Mail über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme bis zum 24.02.2025 gebeten.

4. Erneute Auslegung, dritte Beteiligung (künftig)

Nach dem Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch am 25.09.2025 erfolgt eine dritte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Geplant hierfür ist der Zeitraum vom 16.10.2025 bis einschließlich 18.11.2025.

5. Beschluss des Bebauungsplanes, Billigung der Begründung und Beschluss der Abwägung durch den Stadtrat Delitzsch (künftig)

Nach der Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen wird durch die Stadtverwaltung eine Schlussabwägung angefertigt. Ziel ist es, den Bebauungsplan durch den Stadtrat am 17.12.2025 als Satzung und die Abwägungen der Stellungnahmen aller Beteiligungsphasen beschließen sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht billigen zu lassen.

6. Rechtskraft des Bebauungsplanes - Abschluss des Verfahrens (künftig)

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung erfolgt eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch im Januar 2026. Zeitgleich werden die beteiligte Öffentlichkeit, die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie über das Ergebnis der Abwägung informiert. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan seine finale Rechtskraft.

Änderungen der Planungsunterlagen von der zweiten Beteiligung zur dritten Beteiligung:

- Aussagen zum Artenschutz (Neukartierungen und Maßnahmenfestsetzungen)
- Bodenbelastung (Aussagen zu sensiblen Nutzungen mit Maßnahmenfestsetzungen)
- Neue Festsetzung zum Sondergebiet 3 (Klausel bzgl. künftiger S-Bahn-Haltestelle)
- Überarbeitung und Anpassung der Arten verfügbarer Umweltinformationen

Berücksichtigung umweltfachlicher Aspekte:

Eine eingehende umweltrechtliche Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, der Grünordnungsplanung und spezieller Fachgutachten (siehe Anlagen).

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Delitzsch erlangte am 11.04.2024 Rechtswirksamkeit. Im für den Bebauungsplan Nr. 45 maßgeblichen Planausschnitt des FNP sind die Flächen als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Forschung und Entwicklung dargestellt. Westlich schließen sich Grünflächen mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft an, welche

57-25

im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, in ein Landschaftsschutzgebiet übergehen. Weiterhin nördlich sowie östlich des Gebietes sind Gemischte Bauflächen festgesetzt. Flächen für Bahnanlagen sowie Gewerbliche Bauflächen schließen sich südlich des Geltungsbereiches an. Zwischen der Sonderbaufläche und der Bahnanlage sind darüber hinaus Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

Die angestrebten Entwicklungen des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Es ist in der Folge keine abschließende Genehmigung der Planung durch das Landratsamt des Landkreises Nordsachsen notwendig.

Anlagen zum Bauleitplanverfahren:

- Bebauungsplan - Entwurf Neuauslegung (Anlage 1a zu DS 57-25)
- Begründung mit Umweltbericht u. Grünordnungsplan (Anlage 1b zu DS 57-25)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1.1 zu DS 57-25)
- Maßnahmenplan (Anlage 1.2 zu DS 57-25)
- Feldkarte Brutvögel (Anlage 1.3 zu DS 57-25)
- Feldkarte Zauneidechsen (Anlage 1.4 zu DS 57-25)
- Kartierbericht (Anlage 1.5 zu DS 57-25)
- Kartierbericht Brutvögel (Anlage 1.6 zu DS 57-25)
- Karte Brutvögel (Anlage 1.7 zu DS 57-25)
- Orientierende Bodenuntersuchung (Anlage 2.1 zu DS 57-25)
- Bodenuntersuchung Neubewertung Restflächen (Anlage 2.2 zu DS 57-25)
- Bestandsplan zum Grünordnungsplan (Anlage 3.1 zu DS 57-25)
- Bestandsplan zum Grünordnungsplan mit Luftbild (Anlage 3.2 zu DS 57-25)
- Grünordnungsplan (Anlage 4 zu DS 57-25)
- Geltungsbereich II - Kompensationsfläche M4 (Anlage 5 zu DS 57-25)
- Schallimmissionsprognose (Anlage 6 zu DS 57-25)
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Anlage 7 zu DS 57-25)
- Gesamtentwässerungskonzept Oberflächenwasser (Anlage 8 zu DS 57-25)
- Grobkonzept Oberflächenwasser - Plan (Anlage 8.1 zu DS 57-25)
- Bemessung Mulde nach DWA-A 138-1 (Anlage 8.2 zu DS 57-25)
- Bemessung Rückhaltevolumen nach DWA-A 117 (Anlage 8.3 zu DS 57-25)
- Nachweis Niederschlagswasserbehandlung nach DWA-A 138-1 (Anlage 8.4 zu DS 57-25)
- Wasserbilanz (Anlage 8.5 zu DS 57-25)
- Hydraulische Berechnung (Anlage 8.6 zu DS 57-25)
- Arten verfügbarer Umwelteinformationen (Anlage 9 zu DS 57-25)
- Änderungsprotokoll (Anlage 10 zu DS 57-25)
- Datenschutzrechtl. Informationen gem. DSGVO (Anlage 11 zu DS 57-25)