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

TA	VWFA	Stadtrat
Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.

Drucksache-Nr. **82-26**

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

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge-lehnt	zurück-gestellt
TA	03.11.26		X				
STR	26.11.26	X					

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

Unterschrift Amtsleiter

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

Amt/SG OR Schenk.	Amt/SG OR Bennd.	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Delitzsch Benndorf" - vereinfachte Änderung (öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3 (2), 2 (2) und 4 (2) i. V. m. 4a (2) BauGB)

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des Entwurfs der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbepark Delitzsch Benndorf“,

2. die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form eines analogen und digitalen schriftlichen Beteiligungsverfahrens,

3. die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer analogen und digitalen öffentlichen Auslegung des Entwurfs der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbepark Delitzsch Benndorf" für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde
Oberbürgermeister

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 26.11.2026
Einstimmig	Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)

Legende	
STR	Stadtrat
SKS	Schule, Kultur, Soziales
TA	Technischer Ausschuss
VWFA	Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:

Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Änderung:

Das Plangebiet umfasst ca. 23,5 ha und befindet sich im Norden der Großen Kreisstadt Delitzsch, im Kreuzungsbereich Stadtring / Benndorfer Landstraße. Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung umfasst den gleichen Bereich des ursprünglichen B-Plans Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf". Folgende Grundstücke befinden sich deshalb, wie bisher, im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung: ,,Flurstück 9/5, Flur 4 und Flurstück 91/5, Flur 3, jeweils Gemarkung Schenkenberg", ,,Flurstück 19/5, 26/7, Flur 2 und Flurstück 4/17, 4/16 teilw. 3/5, teilw. 4/10, Flur 3, jeweils Gemarkung Benndorf" .

Ist- Situation im Plangebiet:

Städtebaulich wird der Bestand von ehemaligen Stallungen, es handelt sich um einen Altstandort einer industriellen Rindermastanlage aus DDR-Zeiten, kurz: „IRIMA“, im Zentrum des Plangebietes dominiert. Diese nehmen einen Großteil der versiegelten Fläche ein. Es handelt sich dabei um hallenartige Konstruktionen, die zum Großteil mit Blech, in kleineren Bereichen mit Wellasbestplatten bekleidet sind. Die Firsthöhe der Stallungen und Nebengebäude schwankt zwischen 101 und 104 mNN. Das ehemalige Verwaltungsgebäude besitzt eine Firsthöhe von 106 mNN und zirka drei Vollgeschosse. Die Gebäude sind vorwiegend mit Satteldächern ausgeführt. Nahezu sämtliche Dachflächen und große Teile der Freiflächen des Gewerbe- und Industriegebietes sind mit Photovoltaikanlagen versehen.

Betrieben wird der Industrie- und Gewerbepark durch die EGPD Service GmbH & Co. KG, die u. a. als Vermieter der Frei-, Hallen- und Verwaltungsflächen fungiert. Nach Angaben des Betreibers stehen hinsichtlich einer gewerblichen / industriellen Hallenflächen zwischen 500 m² bis 4000 m², Büroflächen zwischen 17 m² bis 150 m² und Freiflächen bis zu 25.000 m² zur Verfügung. Tatsächlich werden große Teile der Flächen aktuell zu Lagerzwecken genutzt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbepark Delitzsch Benndorf “ wurde seinerzeit aufgestellt mit der Zielsetzung im Bereich der ehemaligen Rindermastanlage „IRIMA Delitzsch “ die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für die Entwicklung eines modernen, integrierten Gewerbe- und Industriestandortes. Ferner sollte eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltverträglicher Belange gewährleistet werden. Die genannten übergeordneten Planungsziele bleiben im Zuge der vereinfachten Änderung bestehen.

Der zentrale Ansatz der vereinfachten Änderung ist es, Anpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, konkret hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen aus folgenden Gründen vorzunehmen: Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 wurde die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer Firsthöhe bestimmt. Unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung ist jedoch festzustellen, dass die getroffenen Festsetzungen nicht auf sämtliche bauliche Anlagen Anwendung finden (könnten). Dies hat der Plangeber bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Plans Nr. 28 nicht hinreichend geregelt. Ziel der vereinfachten Änderung ist folglich die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, womit alle baulichen Anlagen umfasst wären. Der Regelungsgehalt des B-Plans wäre so besser auf die bisherigen städtebaulichen Ziele, die im Kern weiter verfolgt werden sollen, abgestimmt.

Über die zuvor genannte Anpassung hinaus soll in den Hinweisen des Bebauungsplanes eine Ergänzung hinsichtlich § 8 SächsBO auf erfolgen. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes sollen die aktuellen und künftigen Nutzer gewerblicher Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans explizit darauf hingewiesen werden, dass „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind."

Weiterer Verfahrensablauf:

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung (umwelt)relevanter Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, können aufgrund des rechtlich klarstellenden Charakters der vereinfachten Änderung ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund findet im weiteren Verfahren § 13 BauGB Anwendung.

Durch Anwendung des § 13 BauGB lassen sich die avisierten Ziele und Zwecke der Planung effizienter und zeitlich schneller umsetzen, da im Gegensatz zum Bebauungsplan - Standardverfahren auf folgende Verfahrensschritte / Planungselemente verzichtet werden kann und in der Folge in diesem Änderungsverfahren auch verzichtet wird:

- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB
- Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen gem. § 4c BauGB.

Nach Beschluss dieser Drucksache durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch wird die Planung für die Dauer eines Monats analog / digital öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat in diesem Zeitraum die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Parallel bzw. zeitgleich dazu haben die Nachbargemeinden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden, die Möglichkeit analog / digital zum Änderungsverfahren fachspezfische Stellungnahmen zum Verfahren abzugeben.

Anlagen:

Anlage 1 zu DS 82-26 - Bebauungsplan
Anlage 2 zu DS 82-26 - Begründung
Anlage 3 zu DS 82-26 - Satzung über die Veränderungssperre
Anlage 4 zu DS 82-26 - Datenschutzrechtliche Informationen gem. DSGVO

Dr. Wilde
Oberbürgermeister