

Begründung/Sachdarstellung:Übersicht über den bisherigen Verfahrensverlauf:

Mit Schreiben vom 01.03.2017 stellte Herr Tarik Wolf (Vorhabenträger) bei der Stadt Delitzsch einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Folge durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch am 27.04.2017 mit Beschluss-Nr. 12/17 gefasst. Der Stadtrat hat im weiteren Verlauf in seiner Sitzung am 22.06.2017 mit Beschluss-Nr. 27/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 22.05.2017), bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur 1. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Daran anschließend hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.11.2018 mit Beschluss-Nr. 110/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planstand 12.10.2018), bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Entwurf der Begründung wiederum gebilligt und zu einer 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Da im Zeitraum nach 2018 zahlreiche wesentliche Änderungen an der Bauleitplanung respektive dem hinter der Planung stehenden Nutzungskonzept vorgenommen wurden, ist eine erneute, 3. Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Wasserturms sowie die Neuerrichtung von Anbauten und Ergänzungsbauten, einschließlich der erforderlichen technischen und verkehrstechnischen Erschließungsanlagen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine zeitgemäße Nutzung und der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Wasserturms planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung ermöglicht neben dem reinen Hotelbetrieb auch die Nutzung als Boardinghouse und damit die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen. Die ergänzende gewerbliche Nutzung bietet in einem qualitativ hochwertigen Umfeld optimale Bedingungen zur Ansiedlung von neuen Betrieben / Firmen. Für den Standort spricht ferner die verkehrslogistisch günstige Lage im Süden der Delitzscher Kernstadt an der Leipziger Straße (S4). Angrenzend an Teile des Geltungsbereiches sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen vorhanden. Über die Staatsstraße 4 ist eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße 184 gewährleistet. Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet bereits eine funktionelle Infrastruktur vorhanden, welche weiterhin in Teilen genutzt werden kann.

Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept:

Auch auf Grund der Corona-Pandemie wurde das städtebauliche Konzept im Rahmen des "Masterplanes Leipziger Straße (2022)" des Architekturbüro Denda-Architekten für das "Sondergebiet – Am Wasserturm" überarbeitet. Neben den Auswirkungen der Corona- Pandemie auf Hotels und die zugehörigen Dienstleistungen, aber auch durch die Nachfrage von interessierten Gewerbebetrieben bzw. bereits konkreten Vorhaben, wurde die geplante bauliche Nutzung dem Bedarf angepasst. Die bebaubaren Flächen werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11

BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung und als eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Nutzung des Wasserturms einschließlich Anbauten als Hotel / Boardinghouse wird nun auch die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens planungsrechtlich vorgesehen. Ergänzend zum Wasserturmhotel ist der Bau eines Parkhauses geplant, insbesondere, um sowohl den erforderlichen Stellplatzbedarf des Hotels / Boardinghouse realisieren zu können als auch den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens "Walzenmühle" sicherzustellen, welches ebenfalls durch o.g. Vorhabensträger in Delitzsch realisiert wird. Generell ist die Parkplatzsituation in Delitzsch angespannt und kann durch den Bau des Parkhauses entspannt werden. Neben der Zuordnung zum Wasserturmhotel, dem Bauvorhaben Walzenmühle und den Kleingärten bleiben ca. 50 Stellplätze zur freien Nutzung. Direkt an das Parkhaus angrenzend ist die Errichtung eines Bäcker-Drive-In geplant. Dadurch wird die Nahversorgung vor Ort, auch speziell für die Bewohner des Boardinghouses sowie die Nutzer des Parkhauses bzw. der geplanten Gewerbebetriebe, gewährleistet. Auf den Flächen südlich der Zufahrt von der S4 / Leipziger Straße sind nicht störende Gewerbebetriebe geplant. Diese sollen durch ihre Lage parallel zur Leipziger Straße, als zentrale Einfahrtsachse in die Stadt Delitzsch, die Umgebung städtebaulich aufwerten und ordnen. In Abstimmung mit dem Kleingartenverein / der Stadt Delitzsch wird ein neues Spartenheim an der Kreuzung der Leipziger Straße / Bahnweg errichtet. Die Baumaßnahmen sollen bauabschnittsweise umgesetzt werden (1. BA Wasserturmhotel, 2. BA Parkhaus und Bäcker-Drive-In, sowie ergänzende Anlagen Wasserturmhotel (Park, Pavillon, Stellplätze), 3. BA Spartenheim Kleingartenverein und 4. BA Gewerbebauten).

Gliederung und Lage des Bebauungsplanes:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 gliedert sich in zwei Plangebiete.

Das Plangebiet 1, bei dem es sich um den eigentlichen Vorhabenstandort rund um den Wasserturm handelt, umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstücke 53/4, 53/6 (teilweise), 53/7, 53/8, 54/1, 446 (teilweise) sowie 447 (teilweise). Die Gesamtfläche des Plangebietes 1 beträgt etwa 2,2 ha. An das Plangebiet grenzen im Norden einzelne Kleingärten und der Döbernitzer Weg an. Dahinter verläuft die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben. Jenseits der Eisenbahntrasse befinden sich Wohnbauflächen. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Gartensparte "Am Wasserturm" an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahnweg begrenzt. Jenseits des Bahnweges befindet sich das Bebauungsplangebiet 3/1 "An der Leipziger Chaussee" (genehmigt 03.09.1992), welches ein Gewerbegebiet beinhaltet. Südwestlich, an der Kreuzung Leipziger Straße – Bahnweg / Raiffeisenstraße, befindet sich das B-Plangebiet 1 "SO-Gebiet Delitzsch-Süd (EKZ)" (in Kraft seit 23.02.2007), welches ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beinhaltet. Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße S4), welche von der Kreuzung mit der Bundesstraße 184 am Ortseingang kommend, nach Delitzsch hineinführt. Westlich an diese angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch-Süd," - 2. Änderung (in Kraft seit 17.03.2022).

Die Neuversiegelung durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes 1 wird voraussichtlich einen Flächenumfang von ca. 10.995 m² betragen. Jene Neuversiegelung hat damit einen Funktionsverlust der Schutzgüter Boden und Grundwasser auf den betroffenen Flächen zur Folge, welcher im Plangebiet 1 des Bebauungsplanes funktional und quantitativ nicht ausgeglichen werden kann. Daher sind zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der Funktionsminderung bzw. des Funktionsverlustes weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes 1 des Bebauungsplanes notwendig. An anderer Stelle als am Eingriffsort wird daher gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S.3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation festgesetzt: Rückbau von Gebäuden und Anlagen einer Stallanlage mit

versiegelten Flächen, Schotterflächen und ruderalen Freiflächen und Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Döbernitz der Stadt Delitzsch, Zum Kartoffelhof (Gemarkung Döbernitz, Flur 3, FlSt 6/8, Landkreis Nordsachsen). Jene externe Fläche, welche sich derzeit im Eigentum der Agrar Genossenschaft Beerendorf befindet, wird als Plangebiet 2 des Bebauungsplanes definiert.

Genehmigungspflicht der Bauleitplanung:

Für die Stadt Delitzsch existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ausgefertigt am 02.11.2004). Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet Flächen für Dauerkleingärten dar. Die geplante zukünftige Nutzung sonstiges Sondergebiet für Beherbergung bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet mit den zugehörigen Verkehrsflächen entspricht derzeit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delitzsch. Daher ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Nordsachsen zu genehmigen.

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung - B-Plan
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Umweltbericht, Grünordnungsplan u. Artenschutzgutachten
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht - Versickerung Niederschlag
- Anlage 6a: Schallimmissionsprognose - Teil I - Kleingartenanlagen
- Anlage 6b: Schallimmissionsprognose - Teil II - Wasserturm und Umfeld
- Anlage 7: Arten verfügbarer Umweltinformationen
- Anlage 8: Datenschutzrechtl. Informationen gem. DSGVO