

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Bauamt
Bearbeiter: Herr Koch

Drucksache-Nr. 29-20

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
STR	27.02.20	X					

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

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde: Landratsamt Nordsachsen
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: BauGB

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

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

Amt/SG 60	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	AL 14	AL 30	AL 20	BM	OR
x	x	x	x	x	x	x	x	

Bebauungsplan Nr. 49 "Schulze-Delitzsch-Siedlung, Schkeuditzer Straße" Teilgebiet Nord

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schulze-Delitzsch-Siedlung, Schkeuditzer Straße" - Teilgebiet Nord (Anlagen 1 bis 9),
2. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, aufgrund einer Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens,
3. die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, aufgrund einer Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 3
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 27.02.2020	Legende
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR Stadtrat SKS Schule, Kultur, Soziales TA Technischer Ausschuss VWFA Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:

Mit Beschluss-Nr. 28/17 wurde am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Schulze-Delitzsch-Siedlung, Schkeuditzer Straße" - Teilgebiet Nord vom Stadtrat beschlossen.

Das mit der Planung beauftragte Büro *DNR Daab Nordheim Reutler* verfolgt für die brachgefallenen Gewerbegrundstücke westlich der Schkeuditzer Straße sowie die bestehende Wohnbebauung südlich des Kyhnaer Weges die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Ausdruck im hier zu beschließenden Entwurf des Bebauungsplanes findet:

Zunächst setzt der Bebauungsplan für die Flächen entlang der Schkeuditzer Straße, im Osten des ca. 4 ha großen Geltungsbereichs, ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Durch die Festsetzung dieser Gebietskategorie wird die Grundlage für eine Nutzungsmischung, u. a. aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandel, geschaffen. In Abgrenzung zu den restlichen Flächen des Plangebietes werden im urbanen Gebiet größere Gebäudehöhen sowie höhere Bebauungsdichten festgesetzt (Höhe baulicher Anlagen bis max. 13,00 m; Grundflächenzahl 0,6). Dadurch fungiert das MU als Barriere zur Verringerung der Auswirkungen der im Bereich der Schkeuditzer Straße entstehenden Verkehrs- und Gewerbeimmissionen auf die westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiete (WA). Die südlich des Kyhnaer Weges vorhandene Wohnbebauung (Ausnahme Flurstück 55/3) soll durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in ihrem Bestand gesichert werden. Die gleiche Festsetzung soll für die ehemaligen Gewerbegrundstücke "64/3" und "64/4" getroffen werden. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines durchmischten, zentrumsnahen Stadtquartiers, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauungen (Höhe baulicher Anlagen bis max. 13 m; GRZ im WA=0,3/0,4 bzw. MU=0,6).

Die mit der Entstehung des neuen Quartiers einhergehenden Versiegelungen erfordern eine naturräumlichen Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3, der allerdings nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden kann. Aus diesem Grund wird auf dem Flurstück 3/1 des Tiergartens Delitzsch (Flur 2 der Stadt Delitzsch) gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB die Errichtung eines Schwalbenturms mit mindestens 20 Mehlschwalben-Nistplätzen in Gruppen von etwa 5 Nisthilfen und künstlichen Locknestern sowie mindestens 4 einzelnen Rauchschwalben-Nisthilfen als externe Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Das Innere des Schwalben-Turmes (Dachraum) soll außerdem mit Hangplätzen und Zuflugsmöglichkeiten für Fledermäuse versehen werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Delitzsch und dem Investor geregelt.

Mit Beschluss-Nr. 48/18 wurde am 22.03.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet. Dies betraf im Wesentlichen Hinweise bzgl. Altbergbau, Grundwasser, Baugrund und Versickerung, Immissionsschutz, Artenschutz, Ver- und Entsorgung sowie die verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 statt. Zusätzlich konnten die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingesehen werden. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit möglich, in die Planung aufgenommen. Dies bezog sich insbesondere auf die Anpassung der Baugrenzen, den Ausschluss von störenden Nutzungsarten und Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Mit Beschluss-Nr. 29/19 wurde am 20.06.2019 schließlich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilweise Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die vorgebrachten Bedenken bezogen sich zum Einen auf den Bereich Immissionsschutz (Gewerbe- und Verkehrslärm) und zum Anderen auf den Bereich Umwelt / Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Bedenken wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und durch Anpassungen im Bebauungsplan, der Begründung und des schalltechnischen Gutachtens ausgeräumt. Sonstige Hinweise und Anregungen, etwa zu den Themen Radonschutz / natürliche Radioaktivität, Altbergbau, Grundwasser, Baugrund und Versickerung und Erhalt von Höhenfestpunkten wurden gleichermaßen in die Planung eingearbeitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 statt. Zusätzlich konnten die Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung eingesehen werden. Von der Öffentlichkeit wurden im Auslegungszeitraum keine Bedenken oder Anregungen hervorgebracht.

Aufgrund der im Anschluss an die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan vorgenommenen wesentlichen Änderungen und Ergänzungen, ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die überarbeiteten Planunterlagen werden mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erneut zur Einsichtnahme und Abgabe von Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung mit integriertem Umweltbericht

Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung-Stellungnahme Gewerbliche Vorbelastung

Anlage 8: Geotechnischer Bericht

Anlage 9: Arten verfügbarer Umweltinformationen