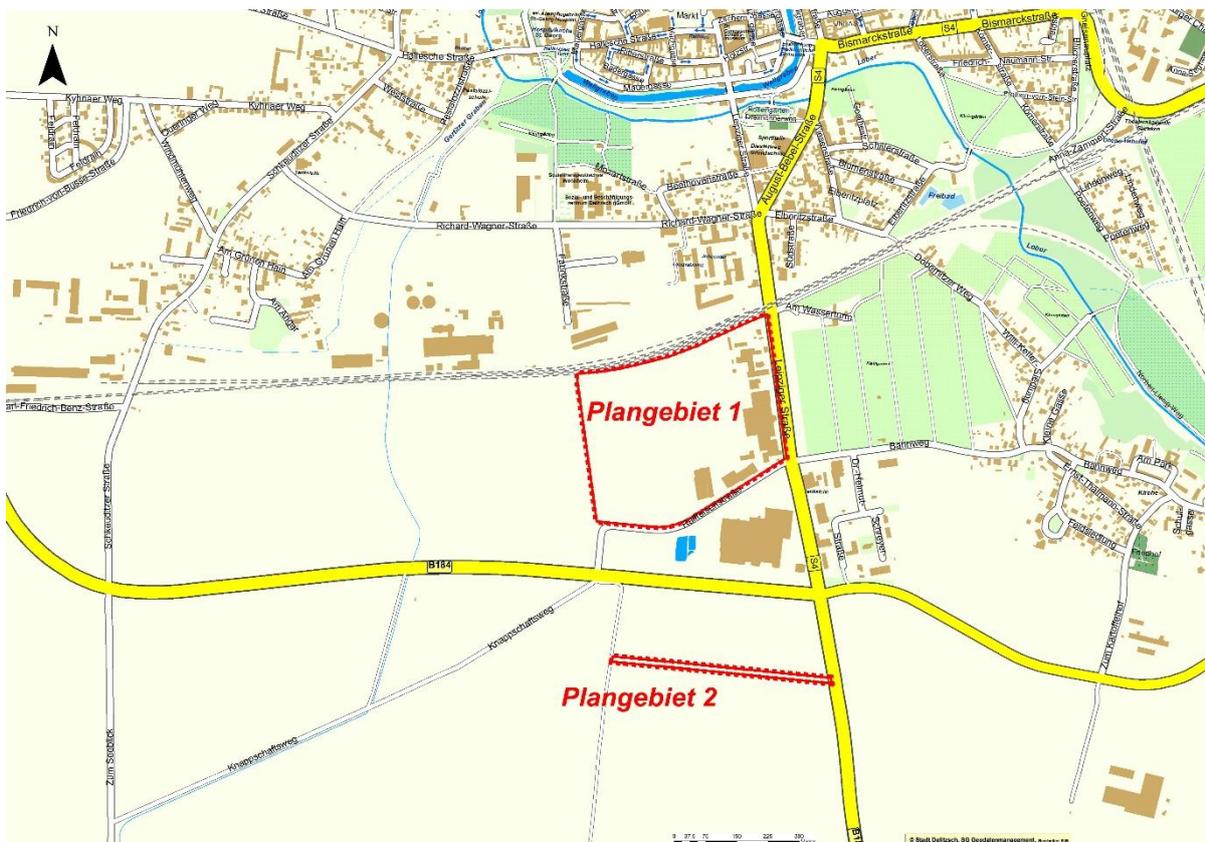


# Amtliche Bekanntmachung der Stadt Delitzsch

## Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ – 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 den am 01.07.2021 gefassten Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. 80/2021) des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ - 2. Änderung aufgehoben. Ferner wurden der überarbeitete Entwurf gebilligt und eine erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie eine zeitgleich stattfindende, beschränkte Beteiligung zweier der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung verliert der vorangegangene Bebauungsplan seine Gültigkeit.



Karte: Stadtverwaltung Delitzsch (2021); Räumlicher Geltungsbereich: - - -

### Lage, Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung befindet sich in der Stadt Delitzsch, Landkreis Nordsachsen. Er besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Plangebiet / Geltungsbereichen, die nachfolgend näher erläutert werden: Das Plangebiet 1 befindet sich südlich der Kernstadt Delitzsch an der Leipziger Straße / Raiffeisenstraße. Es wird begrenzt durch die Bahnlinie Halle-Eilenburg im Norden, durch die Raiffeisenstraße und das Sondergebiet Delitzsch-Süd im Süden, durch die ehemaligen Wasserteiche der Zuckerfabrik im Westen und durch die Leipziger Straße samt dahinter liegender Kleingartenanlagen im Osten. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Delitzsch, Flur 6: 90/9, 90/12, 386/92, 387/92, 93/4, 95/7, 95/5, 89/2. Das Plangebiet 1 entspricht somit dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Änderung.

Gegenstand und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet 1 an die gegenwärtige Bedarfssituation der Grundstücksnutzer. Die Anpassungen betreffen u. a. eine Veränderung der Zuschnitte des Gewerbegebietes (GE) sowie des Sondergebietes "Einzelhandel" (SO Einzelhandel). Das in der 1. Änderung im äußersten Nordosten des

Plangebietes festgesetzte Mischgebiet (MI) entfällt (zugunsten eines Gewerbegebietes). Weitere Anpassungen betreffen den Rahmen der Überbaubarkeit (Verschiebung der Baugrenzen), die Zufahrten in das Plangebiet, Lage und Größe der festgesetzten Grünflächen, Neufestsetzungen von Emissionskontingenten sowie Anpassungen von Hinweisen und Rechtsgrundlagen an den aktuellen Stand. Die mit den zuvor genannten Änderungen einhergehenden notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen machen die Festsetzung eines zweiten Plangebietes erforderlich. Im Geltungsbereich des Plangebietes 2 sind Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung von Feldhecken) verortet. Das Plangebiet 2 befindet sich südlich des Plangebietes 1 auf dem Flurstück 71/1, Flur 6, Gemarkung Delitzsch und umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### Gründe für die erneute Offenlage der Bauleitplanung

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 12.04.2021 bis 17.05.2021) wurde eine Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen erstellt. Die im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen sowie der Grünen Liga Sachsen e.V. hervorgebrachten Bedenken ergaben im Ergebnis der Abwägung die Notwendigkeit von Anpassungen der Planurkunde sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht, die als solche vorgenommen wurden. Die vorgenommenen Änderungen an der Planung umfassen im Detail, bezogen auf die Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, ein als private Grünfläche festgesetztes, nicht zu versiegelndes Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbegebietes Süd (GE S), eine westlich an das GE-S angrenzende private Grünfläche zur Versickerung sowie eine geringfügige Vergrößerung der Ausgleichsfläche (Plangebiet 2 von ca. 0,66 ha auf ca. 0,71 ha). Ferner wurden, bezogen auf die Stellungnahme der Grünen Liga Sachsen e.V., Anpassungen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht vorgenommen. Grundzüge der Planung wurden durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt. Redaktionell wurden alle gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensvermerke an den neusten Planungsstand angepasst. Die übrigen TÖBs brachten im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken hervor, die etwaige Änderungen notwendig gemacht hätten.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan erneut auszulegen oder zu ergänzen, wenn der Entwurf nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt worden ist. "Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können [...]. Die Dauer der Auslegung und die Frist der Stellungnahme kann angemessen gekürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 BauGB)."

In Abstimmung mit dem Landratsamt Nordsachsen (Genehmigungsbehörde und zugleich einer der Bedenkengeber) wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB im weiteren Verlauf der Kreis der Träger öffentlicher Belange auf die Bedenkengeber "Landratsamt Nordsachsen" und "Grüne Liga Sachsen e.V." beschränkt. Ferner soll die Dauer der Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung auf unten genannten Zeitraum (21.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021) begrenzt werden. Weiterhin wird bestimmt, dass sich nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellung bezogen werden darf.

#### Umweltbezogene Informationen und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

##### 1. Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan (Stand Juni 2021)

- *Begründung, Große Kreisstadt Delitzsch, 04509 Delitzsch, Stand 08/2021:*

Es werden u. a. beschrieben, behandelt und bewertet: Ziele und Zwecke der Planung, das städtebauliche Erfordernis, Lage und Eigentumsverhältnisse, die Ist-Situation vor Ort (bzgl. Boden und Gelände, Flächen und Objekte des Denkmalschutzes sowie Altlasten und geschützter Gebiete), die geplanten Vorhaben, übergeordnete Planungen, die geplante bauliche Nutzung / Planinhalte / planungsrechtliche Festsetzungen, Fragen der Erschließung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Immissionsschutzes (auf das Plangebiet einwirkende Emissionen und Luftschadstoffe/Gerüche) und Hinweise sowie nachrichtl. Übernahmen in den Bebauungsplan.

- *Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), büro.knoblich Landschaftsarchitekten BDLA / IFLA, 04838 Zscheppin, Stand: 06/2021:* Es werden u. a. beschrieben, behandelt und bewertet: Inhalte des B-Plans, Ziele des Umweltschutzes, Vorgehensweise zur Umweltprüfung, wesentliche bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (Schutzgüter: Fläche, Boden / Altlasten, Wasser, Klima u. Luft, Biotope u. Flora, Fauna, biolog. Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch u. menschl. Gesundheit, Kultur u. Sachgüter,

Schutzgebiete- und Objekte), Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Bilanz, zusätzliche Angaben (Vorgehensweise zur Umweltprüfung, bauzeitliche, anlagebedingte Überwachung), Artenschutzfachbeitrag, Anlagen: Maßnahmenblätter und eine überarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

- Die Stellungnahmen der Grüne Liga Sachsen e. V./ 17.05.2021 und des Landratsamtes Nordsachsen/ 03.05.2021 (Anregungen und Hinweise) aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu Umweltbelangen wurden im Rahmen der vorgenommenen Abwägung in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese bezogen sich auf die Plausibilitätsprüfung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, auf Darlegungen der geplanten Entwässerungslösungen und auf die Bilanzierung der geplanten Bodeneingriffe.

2. Schalltechnische Untersuchung, Eco Akustik GmbH – Institut f. Immissionsschutz und Bauakustik, 04315 Leipzig, Stand 01/2021; Untersuchungsgegenstände: Mit dem Landratsamt abgestimmte, zu untersuchende Immissionsorte; Orientierungswerte, Immissionsgrenzwerte; Richtwerte; Vom Plangebiet ausgehende Geräuschemissionen; Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen; Eingangsdaten; Ergebnisse und Bewertungen; Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1; Anforderungen an den Schallschutz; Immissionsschutzrechtlicher Hinweis

#### Erneute Öffentl. Auslegung - Zeitraum und Informationen zur Einsichtnahme:

Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ - 2. Änderung, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan, einer schalltechnischen Untersuchung und den umweltbezogenen Stellungnahmen zuvor genannter Träger öffentlicher Belange, erfolgt zu jedermanns Einsicht

**vom 21.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021**

zu den angegebenen Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude II, Schloßstraße 30, im Sachgebiet Stadtplanung, Zimmer 3.14: Montag, Mittwoch und Donnerstag: 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag: 7.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr und Freitag: 7.30 bis 12.00 Uhr.

Die Planungsunterlagen können während des Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Stadt Delitzsch unter [www.delitzsch.de/bauleitplanung](http://www.delitzsch.de/bauleitplanung) sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können am Auslegungsort Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers / der Verfasserin enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Hinweise, Anregungen und Bedenken können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Beteiligungsschritte nach § 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB werden gemäß § 4a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB zeitgleich, jedoch auf o.g. Zeitraum verkürzt, durchgeführt.

Delitzsch, 01. Oktober 2021

Dr. Wilde  
Oberbürgermeister