

|  |
|--|
| Einreichendes Amt/Sachgebiet:<br><b>Bauamt</b> |
| Bearbeiter:<br><b>Herr Fischer</b>             |

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

|                                 |
|---------------------------------|
| Drucksache-Nr.<br><b>161-21</b> |
|---------------------------------|

|   |
|---|
| Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:<br><b>Landratsamt Nordsachsen</b>                        |
| Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht:<br><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> |

### Beschlussvorlage

| Ausschuss | Datum    | Ö | NÖ | genehm. | genehm. mit Änd. | abgelehnt | zurückgestellt |
|-----------|----------|---|----|---------|------------------|-----------|----------------|
| TA        | 21.09.21 |   | X  |         |                  |           |                |
| STR       | 30.09.21 | X |    |         |                  |           |                |

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

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

|              |              |              |              |              |       |       |       |    |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|-------|-------|----|
| Amt/SG<br>23 | Amt/SG<br>61 | Amt/SG<br>63 | Amt/SG<br>65 | Amt/SG<br>80 | AL 14 | AL 30 | AL 20 | BM |
| x            | x            | x            | x            | x            | x     | x     | x     | x  |

### Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch Süd" - 2. Änderung

Der Stadtrat beschließt:

1. die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch Süd" - 2. Änderung (DS 86-21; Beschluss Nr. 80/2021),
2. die Billigung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch Süd" - 2. Änderung,
3. eine erneute, auf 14 Tage begrenzte Beteiligung des Landratsamtes Nordsachsen und der Grünen Liga Sachsen e. V. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines schriftlichen Beteteiligungsverfahrens,
4. eine erneute, auf 14 Tage begrenzte Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet Delitzsch Süd" - 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.
5. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Dr. Wilde<br>Oberbürgermeister | Seite 1 von 3 |
|--------------------------------|---------------|

#### Beratungsergebnis

|                            |                 |    |      |              |              |                                    |   |
|----------------------------|-----------------|----|------|--------------|--------------|------------------------------------|---|
| Beschlussgremium: Stadtrat |                 |    |      |              |              | Sitzung am: 30.09.2021             | Legende   |
| Einstimmig                 | Stimmenmehrheit | Ja | Nein | Enthaltungen | Befangenheit | abweichender Beschluss (Rückseite) | STR<br>SKS<br>TA<br>VWFA  |
|                            |                 |    |      |              |              |                                    | Stadtrat<br>Schule, Kultur, Soziales<br>Technischer Ausschuss<br>Verwaltungs- und Finanzausschuss |

## **Begründung/Sachdarstellung:**

### Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ - 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 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“- 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 Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Mischgebiet (MI) entfällt zugunsten des Gewerbegebietes. Weitere Anpassungen betreffen den Rahmen der Überbaubarkeit (Verschiebung der Baugrenzen, 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- /Kompensationsmaßnahmen machen die Festsetzung eines zweiten Plangebietes erforderlich. Im Geltungsbereich des Plangebietes 2 sind jene Ausgleichs- /Kompensationsmaßnahmen 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 gegenwärtig noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### Zur Notwendigkeit der erneuten Auslegung / Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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 Umweltbereich, die als solche vorgenommen wurden.

Nach Bekanntmachung aller relevanten Beschlüsse (Satzung, Billigung der Begründung, Abwägung) durch den Stadtrat, bekanntgemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch (Ausg. 14 vom 21.07.2021), wurde dem Landratsamt Nordsachsen die Planung zur Genehmigung vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung wurde dem SG Stadtplanung am 26.08.2021 durch das Landratsamt Nordsachsen mitgeteilt, dass der Großen Kreisstadt Delitzsch für den zur Rede stehenden Bebauungsplan keine Genehmigung erteilt werden könne. Zwar würden die Grundzüge der Planung nicht berührt, dennoch machten die an der Bebauungsplanung vorgenommenen Ände-

rungen eine erneute Auslegung / Beteiligung notwendig.

Die vorgenommenen Änderungen an der Planung umfass(t)en zum einen, in Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, ein als private Grünfläche festgesetztes, nicht zu versiegelndes Regenrückhaltebecken im Süden des Gewerbegebietes Süd (GE S), eine westlich das GE S angrenzende private Grünfläche zur Versickerung sowie eine geringfügige Vergrößerung des Plangebietes 2 von ca. 0,66 ha auf ca. 0,71 ha. Zum anderen umfassten die Änderungen in Bezug auf die Stellungnahme der Grünen Liga Sachsen e.V. Anpassungen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht.

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)."

Ein abschließendes Gespräch zwischen Vertretern des Stadtplanungsamtes der Großen Kreisstadt Delitzsch und Vertretern des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landratsamtes Nordsachsen am 27.08.2021 in Eilenburg ergab, dass sich in Bezug auf die Planung keine Ausnahmeregelungen zum Zwecke einer kurzfristigen Genehmigung treffen ließen. Zur Lösung des Sachverhaltes ist nach Auffassung des Landkreises ausschließlich die Anwendung des o. g. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Beteiligung und Auslegung) zu verfolgen, wobei der Kreis der Beteiligten auf die Bedenkenggeber Landratsamt Nordsachsen und Grüne Liga Sachsen e.V. beschränkt werden könne. Ferner könne die Dauer der Auslegung / Öffentlichkeitsbeteiligung auf 14 Tage begrenzt werden.

#### *Fazit / Beschlussempfehlung*

Aufgrund der hohen Bedeutung des Bebauungsplanes für den Wirtschaftsstandort Delitzsch wird dem Stadtrat empfohlen, den zuvor gefassten Satzungsbeschluss (DS 86-21; Beschluss Nr. 80/2021) aufzuheben und eine erneute, verkürzte, 14-tägige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

#### *Anlagen zum Bauleitplanverfahren*

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 4: Stellungnahme Landratsamt Nordsachsen
- Anlage 5: Stellungnahme Grüne Liga Sachsen e.V.
- Anlage 6: Bekanntmachungsentwurf gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Datenschutzrechtliche Informationen