

# Große Kreisstadt Delitzsch



LANDKREIS NORDSACHSEN

---

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40

**„SONDERGEBIET DELITZSCH NORD,  
SACHSENSTRAßE“  
1. ÄNDERUNG**

---

**Vorentwurf**

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Stand August 2017**

**PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**  
Polenzer Straße 6b  
04827 Machern  
tel (034292) 710-35  
fax (034292) 7 10-36  
[www.ibhanke.de](http://www.ibhanke.de)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen, Anlass und Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der 1. Planänderung	2
1.2	Beschreibung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.3	Übergeordnete Planung	4
<b>2.0</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen / Planverfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Gesetzliche Grundlagen	5
2.2	Planverfahren	5
<b>3.0</b>	<b>Zeichnerische Unterlagen</b>	<b>6</b>
<b>4.0</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
4.1	Plangeltungsbereich	6
4.2	Flächenbilanz des Plangebietes	7
<b>5.0</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Festsetzungen zu Grünflächen	10

## **1.0 Vorbemerkung, Anlass und Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes**

Für den Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ wurde ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist am 1.9.2006 in Kraft getreten.

### **1.1 Anlass der 1. Planänderung**

Die Stadt Delitzsch hat am 18.12.2014 den Änderungsbeschluss (Beschlussnummer 165/14) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ gefällt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Vermarktung und Ausnutzung der vorhanden Flächen zu erreichen. Es sollen städtebaulich sinnvolle Regelungen getroffen werden, welche die weitere effektive Nutzbarkeit des Standortes gewährleistet und Leerstände vermeiden soll. Durch die Aufhebung bzw. Änderung einiger Festsetzungen soll dem in der Vergangenheit entstandene Leerstand von Gebäuden und Teilflächen entgegengewirkt werden.

Die aktuelle Parkplatz- und Andienungssituation genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um den aktuellen Ansprüchen gerecht zu werden, muss der Parkraum und die Andienung neu gestaltet werden.

### **1.2 Beschreibung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, den Standort als Sondergebiet mit einem Teilbereich als Kerngebiet weiterzuentwickeln und Leerstände und Attraktivitätsverlust des Standortes zu vermeiden. Um einen größeren Kreis von Interessenten aus dem Logistik-, Handels- und Dienstleistungssektor zu erreichen, sollen die Festsetzungen geändert und an die aktuelle Bedarfssituation angepasst werden. Hierbei ist auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Delitzsch zu beachten.

Da die aktuelle Parkplatz- und Andienungskonzeption den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, muss der Parkraum und die Andienung neu gestaltet werden.

Hierfür ist auch eine Erweiterung des Plangebietes Richtung Norden notwendig.

Folgende Punkte sind demnach zu verbessern:

- Anzahl der gesamten Parkplätze muss erhöht werden
- Erhöhung der Anzahl der Behinderten-Stellplätze und behinderten gerechter Ausbau der Zuwegung zu den Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen
- Erhöhung der Eltern-Kind Parkplätze
- Anpassung der Anlieferungssituation an heutige Anforderungen.

Durch den Ausbau wird die Versiegelung im Plangeltungsbereich leicht erhöht. Dieser Verbesserung im Bestand und somit Nutzung bereits versiegelter Flächen ist dennoch den Vorzug zu geben gegenüber Neuausweisungen. Für die Größe dieser Einrichtungen steht in der Stadt Delitzsch kein anderer bestehender Standort zur Verfügung.

Ziel der Stadt Delitzsch ist es, in diesem Bereich die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes zu schaffen.

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt.

1. Änderung der Art der Baulichen Nutzung für Baufeld 1 in Kerngebiet und damit einhergehend Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen
2. Plangebietserweiterung von 1.961m<sup>2</sup> nach Norden
3. geringfügige Erweiterung der Baugrenzen:
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Norden für Baufeld 1
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Westen für Baufeld 2
  - geringe Erweiterung der Baugrenze nach Westen für Baufeld 3
4. Wegfall der 3 kleineren Baufelder (Baufeld 4)
5. Verschiebung und Vergrößerung der Grünfläche (von derzeit 40m<sup>2</sup> auf 146m<sup>2</sup>) im Bereich westlich des Baufeldes 1
6. Zulassung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (insbesondere Fachmärkte), die bereits durch Einzelbaugenehmigung am Standort zulässig waren beziehungsweise sind
7. Zulassung von Fremdwerbung an der Nordseite des Gebäudes Baufeld 1 und Westseite des Gebäudes Baufeld 2
8. Wegfall der Darstellung der einzelnen Stellplätze und Verkehrsflächen.
9. Änderung der Dachform in Baufeld 1
10. Das Kataster wird an den aktuellen Stand angepasst.

Weiterbestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden unverändert übernommen und nicht nochmals dargestellt.

### 1.3 Übergeordnete Planung

Bei der Planung werden folgende übergeordnete Planungen berücksichtigt:

- › Landesentwicklungsplan Sachsen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung (Stand 2013, rechtskräftig seit 31.08.2013),
- › Regionalplan Westsachsen des regionalen Planungsverbandes Westsachsen – regionale Planungsstelle (Stand 2008, rechtskräftig seit 25.07.2008),
- › Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Delitzsch (Stand: 03.03.2004, genehmigt am 06.07.2004, rechtskräftig seit 29.10.2004)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche „Handel“ enthalten. Die Änderung der Teilfläche Kerngebiet erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

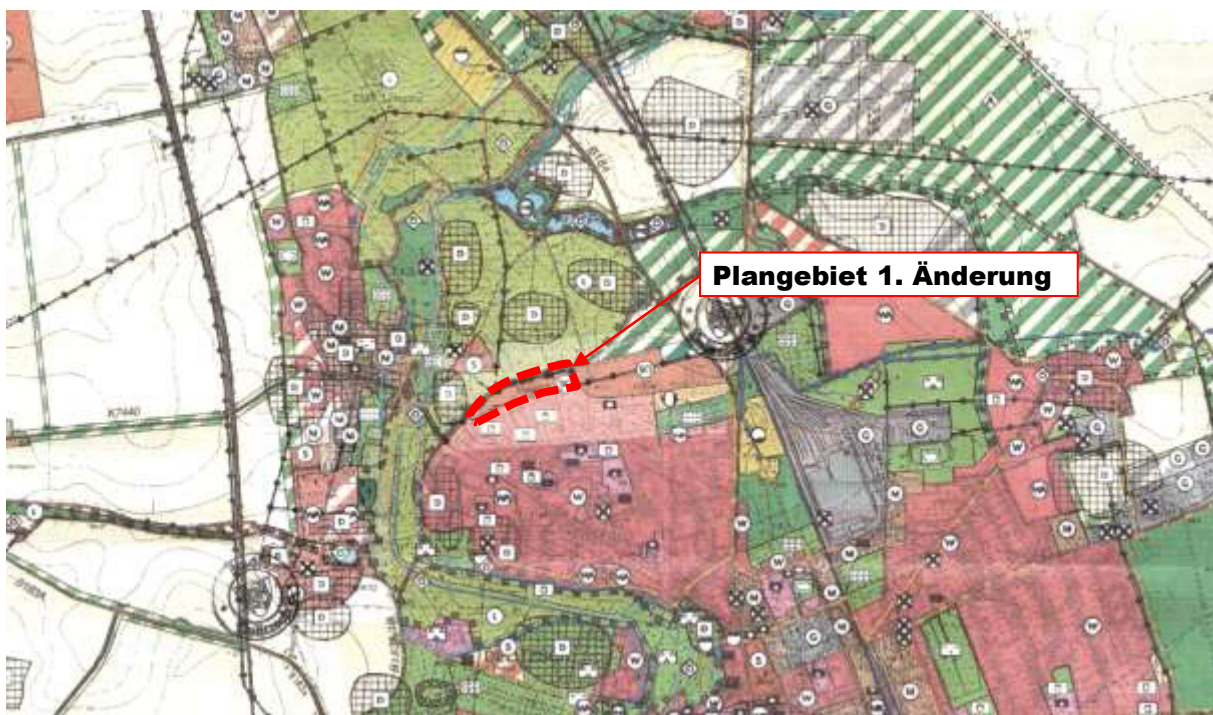


Abb.: Auszug aus dem FNP der Stadt Delitzsch

## 2.0 Gesetzliche Grundlagen / übergeordnete Planung / Planverfahren

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ gelten die in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Dies sind:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des G. v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

#### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.

#### **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs.GVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

### 2.2 Planverfahren

Der Verfahrensweg der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Überplanung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird in der Entwurfsplanfassung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegen.

### **3.0 Zeichnerische Unterlagen**

Als zeichnerische Unterlagen dient der digitale Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Delitzsch Flur 3 und Schenkenberg Flur 3 mit Stand vom 02.06.2015 vom Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

### **4.0 Plangebiet**

#### **4.1 Plangeltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Delitzsch. Das Plangebiet umfasst ca. 3,35 ha und wird, wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Bundesstraße B183a/184 und anschließenden Landwirtschaftsflächen,
- im Osten durch die Sachsenstraße und anschließendem Jugendhaus mit Sportflächen
- und im Süden durch die Sachsenstraße und anschließender Wohnbebauung,

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung weicht im Norden von der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Sondergebiet Delitzsch Nord, Sachsenstraße“ ab. Der Plangeltungsbereich vergrößert sich um 1.961 m<sup>2</sup>

Im Einzelnen umfasst der gesamte Bebauungsplan im Stadtgebiet der Stadt Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, Flur 3 folgende Grundstücke:

80/30 bis 80/32, 80/35, Teilbereich von 80/153, 90/1 und 164/41

## 4.2 Flächenbilanz des Plangebietes

Folgende Nutzungen werden festgesetzt:

<b>Kerngebiet</b>	<b>0,51 ha</b>
davon Baufeld 1	0,14 ha
<b>Sondergebiet Handel</b>	<b>2,79 ha</b>
davon Baufeld 2	0,43 ha
davon Baufeld 3	0,85 ha
<b>Verkehrsflächen</b>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg	0,05 ha
<b>Gesamtflächen</b>	<b>3,35 ha</b>

Die derzeitige Flächennutzung der einzelnen Baufelder stellt sich wie folgt dar:

### Baufeld 1

<u>Zustelldienstleister DHL</u>	<u>650 m<sup>2</sup></u>
---------------------------------	--------------------------

### Baufeld 2

Dänisches Bettenlager	685 m <sup>2</sup>
Deichmann	395 m <sup>2</sup>
Mister u. Lady Jeans	320 m <sup>2</sup>
Leerstand (ehemals TEDi)	240 m <sup>2</sup>
KIK	620 m <sup>2</sup>
Solarium	-
Friseur	-
	<u>2.260 m<sup>2</sup></u>

### Baufeld 3

Kaufland	4.330 m <sup>2</sup>
Bäcker	60 m <sup>2</sup>
Fleischer	55 m <sup>2</sup>
Telefon	26 m <sup>2</sup>
Anti Pasti	14 m <sup>2</sup>
Textil / Telefon	85 m <sup>2</sup>
Blumen	65 m <sup>2</sup>
Apotheke	70 m <sup>2</sup>
Takko	467 m <sup>2</sup>
	<u>5.172 m<sup>2</sup></u>



## 5.0 Planinhalt

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden nur die Veränderungen der 1. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Satzung beschrieben.

Weiterbestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden unverändert übernommen und nicht nochmals dargestellt.

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 und § 6 BauNVO)**

##### Kerngebiet (§7 BauNVO)

In einem Teilbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

In Anwendung des § 1 (5) BauNVO werden die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Beherbergungsgewerbe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen und
- Wohnungen

als nicht zulässig festgesetzt

##### Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Handel" (§11BauNVO)

In einem Teilgebiet wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handel festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

Allgemein zulässig sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die nach den ausgereichten Einzelbaugenehmigungen bereits bewilligt wurden.

Demnach sind zulässig

- Bekleidung und Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Solarium und Friseur,

- Wäschereiannahme,
- Papier- Büro und Schreibwaren,
- Möbel, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe,
- Bettwaren/ Haus-/ Bett/ Tischwäsche,
- und Uhren/ Schmuck.

Des Weiteren sind zulässig ladenförmige Dienstleistungsgewerbe, ladenförmige Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die Unterbringung begleitenden Lebensmittelhandels innerhalb eines Vollsortimenters oder Discounter ist zulässig.

Ausnahme zulässig ist 1 Vergnügungsstätte wie Spielothek oder Internetcafé.

Alle anderen Nutzungen nach §11 BauNVO sind in dem Sondergebiet unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl, Firsthöhe und Zahl der Vollgeschoße werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. §§ 22 Abs. (2) und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

#### Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt.

#### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Ein Vorspringen von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Offene nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 SächsBAUO**

### Dachform

Zur Bestandssicherung werden folgende Dachformen festgesetzt:

Kerngebiet: Satteldach

Sondergebiet „Handel“: Flachdach

Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Nahbereich der B 183a/184 sind die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG zu beachten.

Fremdwerbung an der Gebäudefassade ist nur an der Nordseite des Gebäudes im Baufeld 1 und an der Westseite des Gebäudes in Baufeld 2 zulässig.

Weitere Festsetzungen werden sich im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

## **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Festsetzungen zu Grünflächen**

Durch die 1. Änderung ändert sich die Grünflächenbilanz im Plangebiet mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung in Form einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen.

Zum Ausgleich der Eingriffe schlägt die Stadt Delitzsch vor, die am Plangebiet angrenzende mit standortfremden Bäumen bestandene Grünfläche umzuwandeln und mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen zu ersetzen