

## Amtliche Bekanntmachung der Stadt Delitzsch - Bebauungsplan Nr. 45

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“ – Teilbereich „Nord“ im Internet

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

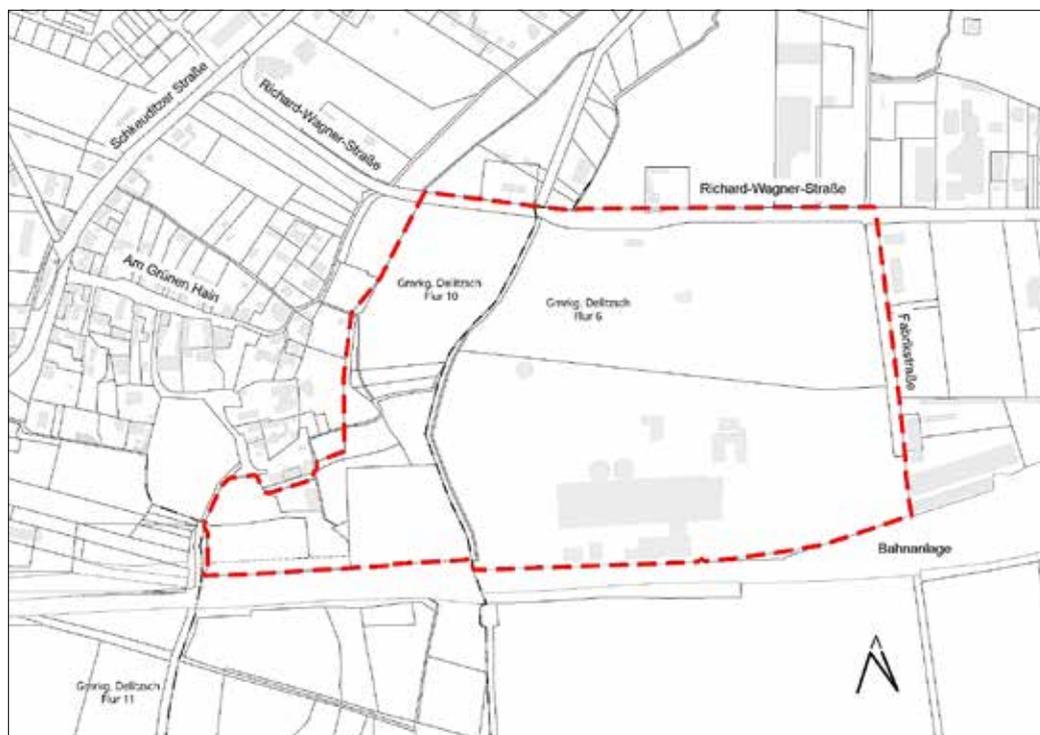
Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 26.06.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“ – Teilbereich „Nord“ gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Veröffentlichung im Internet beschlossen.

#### Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebiet ist seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbestandort Fabrikstr. 2“ 2004 bereits planungsrechtlich geregelt. Jedoch sind die entsprechenden Nutzungen seit-

her brach gefallen. Für die vorliegende Fläche ist eine Entwicklung als Forschungszentrum vorgesehen. Es bestehen bereits konkrete Pläne des CTC (Center for the Transformation of Chemistry), auf dem Gelände den Hauptsitz der Forschungseinrichtung zu errichten. Entstehen soll ein Campus mit Forschungszentrum und weiteren zugehörigen Nutzungen sowie Einrichtungen. Das Vorhaben fußt unter anderem auf dem „Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen“ (§ 17 Nr. 29). Somit besteht auf Grund der maßgeblichen Nutzungsänderung ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aufgestellt wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der die wesentlichen Festlegungen zur Art und Intensität der Nutzung sowie zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange trifft.

Ziel und Aufgabe der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, der u. a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen trifft. Dabei soll die Festsetzungsdichte insbesondere sowohl dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung als auch dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen, unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen, vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:



Karte: ALKIS-GeoSN (2024); Kartenausschnitt Delitzsch, genordet, o. M., räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes, CTC Teilbereich Nord

- Entwicklung einer anthropogen überformten Fläche/eines Altgewerbestandortes zu einem hochwertigen Forschungscampus,
- Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen für die Region,
- Gewährung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch infrastruktureller Hinsicht,
- Berücksichtigung der ökologischen, umwelt-, natur- und artenschutzfachlichen Belange, zur Vorsorge gegenüber nicht erwünschten, negativen Auswirkungen und zur Absicherung der Umweltverträglichkeit des Projekts,
- Berücksichtigung und Einhaltung des Immissions- und Störfallschutzes,
- Integration des Gebietes in die Landschaft, durch eine ansprechende Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

#### Größe und Lage des Plangebietes (Nordteil):

Das ca. 21 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie - CTC“ (Teilbereich Nord) befindet sich südwestlich des Stadtkernes der Großen Kreisstadt Delitzsch, nördlich der Bundesstraße 184 sowie direkt anliegend an Gleisanlagen des Streckenabschnittes Halle (Saale) – Eilenburg. Im Norden wird das Areal durch die Richard-Wagner-Straße und im Osten durch die Fabrikstraße begrenzt.

Aktuell ist das Plangebiet (Nordteil) neben den brachgefallenen Nutzungen der dort vormals ansässigen Zuckerfabrik und des folgenden bis 2016 ansässigen Biomassekraftwerkes Delitzsch auch durch eine bis auf die Ständer/Fundamente abgebaute Freiflächensolaranlage im Ostteil geprägt.

Zentral ragen das leerstehende Gebäude der Zuckerfabrik mit der südlich zur Bahnstrecke hin angrenzenden Kraftwerksruine inkl. hohem Schornstein, ehemalige Silos, Tanks und weitere Nebenanlagen, wie die ehemalige Eindickeranlage, z.T. hoch auf und sind damit weithin sichtbar.

Verkehrlich wird das Gebiet derzeit von Norden, über die Richard-Wagner-Straße erschlossen. Am westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft der im Nordteil erst 2018 offengelegte Gertitzer Graben, welcher durch Grünstrukturen begleitet wird.

Nachfolgende Flurstücke befinden sich komplett oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45: 80/6; 80/7; 85/11; 85/15; 89/4; 303/4 (Gemarkung Delitzsch/Flur 6); 12/7; 17/4; 20/3; 20/5; 21/1; 22/2; 24/60; 24/69; 26/1; 28/1; 28/3; 311/26; 336/28; 340/22; 350; 351; 354; 355; 356; 357 (Gemarkung Delitzsch/Flur 10); teilweise Flurstück 97/3 (Gemarkung Delitzsch/Flur 6); teilweise Flurstück 7/2 (Gemarkung Delitzsch/Flur 10).

#### Verfahren und Trennung des Geltungsbereiches in Bauabschnitte:

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB) und formaler Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Dabei folgt die Festsetzungsdichte zum einen dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung, zum anderen werden die Festsetzungen im Sinne des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung auf das erforderliche Maß begrenzt, um ein möglichst flexibles Planungsinstrument für die Entwicklung des Forschungsstandortes zu erhalten.

- **Aufstellungsbeschluss:** Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2023 gefasst. Die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2023 unter der Beschlussnummer 107/2023 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch sowie bereits am 05.07.2023 als Information auf der Website ([www.delitzsch.de/bauleitplanung](http://www.delitzsch.de/bauleitplanung)) der Stadt.
- **Trennung des Geltungsbereiches in Bauabschnitte:** Im weiteren Vorgehen wurde gemeinsam mit den Stakeholdern des Bauleitplanverfahrens festgelegt, den Bebauungsplan in zwei Bauabschnitte aufzuteilen und die Geltungsbereiche entsprechend auf einen Teilbereich „Nord“ (zwischen Richard-Wagner-Straße im Norden und der Bahnstrecke Halle-Eilenburg im Süden) sowie einen Teilbereich „Süd“ (zwischen der Bahnstrecke Halle-Eilenburg im Norden und der Bundesstraße 184 im Süden) zu begrenzen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie – CTC“ bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich „Nord“. Weitere Verfahrensschritte für den Teilbereich „Süd“ werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für den Teilbereich „Nord“ eingeleitet.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes - Kurzfassung:

Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO,

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (für die perspektivische Über- bzw. Unterführung der Bahnanlagen für den Fuß- und Radverkehr) fest. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ = 0,8) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen (bis max. 28.5 m) der Gebäude festgesetzt. In Bezug auf die Bauweise werden abweichende Bauweisen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Bauleitplanung setzt hierfür den ordnenden Rahmen für die künftige Grundstücksnutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um, eingebettet in ein gesamtplanerisches Konzept, zukunftsorientierte Nutzungsperspektiven für die Entwicklung eines Forschungszentrums aufzuzeigen und vorzubereiten.

#### Grünordnungsplan und grünordnerische Ziele:

Der begleitend zum Bebauungsplan zu erstellende Grünordnungsplan behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe entwickelt und vorgeschlagen.

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

In § 11 BNatSchG bzw. § 7 SächsNatSchG ist festgelegt, dass als die notwendige ökologische Grundlage eines Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt werden kann. Die Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte stellen dar:

- Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise
- Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und -Bilanzierung
- Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz

Für den Grünordnungsplan werden neben der Bestandserfassung und dem eigentlichen Grünordnungsplan in die Begründung integrierte, textliche Erläuterungen erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser Planungsbestandteile werden in Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans sowie in die dazugehörige Begründung integriert. Dies beinhaltet insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 - 19 BNatSchG.

*Arten verfügbarer Umweltinformationen:*

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle der Umweltinformation</b>	<b>Art der Umweltinformation</b>
<b>Tiere und Pflanzen sowie Biologische Vielfalt</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.1 und 8.8.2) Bestandsplan zum Grünordnungsplan Stand Juni 2024	Angaben zur Bestandssituation und zu faunistischen Erfassungen sowie zum Artenschutz Angaben zur Biotopausstattung sowie zur Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung Angaben zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
	<i>Faunistische Erfassungen mit Ergebnisbericht</i>	<i>noch nicht vorliegend/ zum BPL-Entwurf</i>
	<i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</i>	<i>noch nicht vorliegend/ zum BPL-Entwurf</i>
	<i>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</i>	<i>noch nicht vorliegend/ zum BPL-Entwurf</i>
<b>Fläche</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.3)	Angaben zur Flächeninanspruchnahme
<b>Boden</b>	Begründung zum Vorentwurf Stand Juni 2024 (Kapitel 7.4)	Angaben zu Altlasten und Baugrund
	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.4)	Angaben zu Böden im Plangebiet, Bodenbewertung, Aussagen zu Altlasten, Auswirkungen der Planung Stand BPL-Vorentwurf
<b>Wasser</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.5)	Informationen zur Hydrogeologie, Grundwasser und Oberflächen-gewässern (hier: Gräben), Auswirkungen der Planung und mögliche Maßnahmen Stand BPL-Vorentwurf
	Begründung zum Vorentwurf Stand Juni 2024 (Kapitel 9.3)	Niederschlagswasserkonzeption
<b>Luft</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.6)	Angaben zur Luftschadstoffvorbelastung
<b>Klima</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.7)	Angaben zu Klimaverhältnissen
<b>Landschaft</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.8)	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
<b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.9)	Angaben zu Nutzungsstrukturen sowie Lärm
	Begründung zum Vorentwurf Stand Juni 2024 (Kapitel 9.4)	Angaben zum Immissionsschutz bzgl. Lärm
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Umweltbericht Stand Juni 2024 (Kapitel 8.8.10)	Angaben zu baulichem Denkmalschutz und archäologischen Kulturdenkmalen

Öffentliche Auslegung - Zeitraum und Informationen zur Einsichtnahme:

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 „Forschungs- und Transfercampus Chemie-CTC, Teilbereich Nord“ einschließlich Begründung, Umweltbericht erfolgt zu jedermanns Einsicht

**vom 26.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024**

zu den angegebenen Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude II, Schloßstraße 30, im Sachgebiet Bauordnung / Stadtplanung, Zimmer 3.14: Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr, Dienstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr und Freitag: 8:30 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 zum Vorentwurf 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 Schritte der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB werden nicht zeitgleich durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) und § 2 (2) BauGB erfolgt im Zeitraum vom 08.07.2024 bis 09.08.2024.

Delitzsch, 05.07.2024



Dr. Wilde  
Oberbürgermeister