

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm“ nach § 12 BauGB

1. Planungsziel:

Der Vorhabenträger plant den denkmalgeschützten Wasserturm zu sanieren und einschließlich neuer Anbauten als Hotel / Boardinghaus zu betreiben. Hierzu wurde im Jahr 2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Im Einzelnen ist geplant entlang der Leipziger Straße eine ergänzende gewerbliche Nutzung und den Bau eines Parkhauses, sowie die erforderlichen Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünflächen zu realisieren. Zudem wird in Abstimmung mit dem Kleingartenverein ein neues Spartenheim an der Leipziger Straße errichtet.

Städtebauliche Ziele:

- Revitalisierung des Wasserturms, sowie städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Einfahrtsbereich entlang der Leipziger Straße
- Bereitstellung neuer Gewerbeflächen
- Neubau Parkhaus
- Neubau Spartenheim

Die bebaubaren Flächen werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung und als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung. Die Höhengestaltung entlang der Leipziger Straße (Staatsstraße S4) ist sinnvoll, zumal diese Gebäude damit auch eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Kleingartenanlage erzeugen werden, ohne dabei das Gelände zu dominant zu prägen. Das geplante Parkhaus dient ebenso der Abschirmung Richtung Leipziger Straße und sorgt so im Kontext mit dem Wasserturmhotel für eine städtebauliche Höhengliederung innerhalb des Gebietes.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan, zusammen mit der Begründung, als Anlage bei.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt:

Schutzgut Boden:

Die geplante Bebauung führt zu einem Funktionsverlust durch Neuversiegelung (vgl. Umweltbericht Konflikt K 5, S.16ff) von Bodenflächen. Da die Böden bearbeitet und,

z.T. bebaut und anderweitig anthropogen überprägt sind, werden keine Bodenfunktionen mit besonderen Standorteigenschaften reduziert. Stoffeinträge in den Boden durch Baubetrieb sind in erster Linie durch Mobilisierung von Schadstoffen möglich, jedoch lässt die bestehende Nutzung und der geringe Versiegelungsgrad der Flächen eine solche Mobilisierung nicht erwarten.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser befindet sich in den Porphyrgesteinsschichten und ist durch die Lößüberdeckung von 2 bis 5 m Mächtigkeit relativ geschützt gegenüber Stoffeinträgen (vgl. Umweltbericht, S.11ff). Die Gefahr des Stoffeintrages in das Grundwasser ist daher relativ gering. Die Grundwasserneubildung und damit die Korrespondenz zwischen Grund- und Oberflächenwasser sind aufgrund der Geländeneigung gering. Grundwasserentnahmestellen, Trinkwasserschutzzonen oder Bereiche mit besonders hoch anstehendem Grundwasser sind im Untersuchungsraum nicht zu finden. Anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets in Rigolen versickert, zudem wird innerhalb des Parks am Wasserturm ein Teich angelegt, der durch Niederschlagswasser gespeist wird.

Schutzgut Klima und Luft:

Der Geltungsbereich selbst stellt eine in den Siedlungskörper hineinragende Grünfläche dar, welche jedoch wenig durch Gehölze geprägt ist. Als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet hat der Geltungsbereich keine Bedeutung, da die Flächen eben und ohne Siedlungsbezug sind für eine wirksame Frischluftbildung zu wenige Gehölze vorhanden sind und die Flächen für eine wirksame Kaltluftentstehung zu klein und zu stark bebaut sind (vgl. Umweltbericht, S.11ff). Klimaausgleichs- und lufthygienische Funktion hat die Fläche vor allem durch die geringe Versiegelung, die Beschattung sowie durch die Staubbindung unversiegelter Bereiche am Rand der Hauptzufahrtsstraße und in Nähe der großflächig bebauten Gewerbeflächen.

Als Grünzug ist der Geltungsbereich daher klimaausgleichend wirksam, auch wenn die Wirksamkeit in die umgebenden Siedlungsflächen der Stadt Delitzsch durch Barrieren, wie Verkehrswege vergleichsweise gering ist.

Hier sieht die Planung einen großzügig bemessenen Park / Grünfläche im Umfeld des Wasserturms vor.

Schutzgut Biotop / Flora:

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG oder § 21 SächsNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölze sind aufgrund der Bewirtschaftung keine Altbäume oder höhlenreichen Einzelbäume (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.2.2).

Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt und es ist die Anlage eines Parks / Grünzugs geplant.

Schutzgut Fauna:

Für den Geltungsbereich oder dessen unmittelbare Umgebung liegen keine detaillierten Untersuchungen für einzelne Tierartengruppen oder Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten vor (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.2.3).

Nachgewiesen wurden typische Singvogelarten der Siedlungsgebiete. Durch die Festsetzungen des B-Planes ist von einer Verschlechterung der Lebensraumsituation siedlungstypischer Vogelarten gegenüber der bisherigen Nutzung auszugehen, auch wenn das nur störungsunempfindliche Arten betrifft, für die auf den künftigen Grünflächen zumindest teilweise geeignete Habitate entstehen können (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.2.3).

Schutzgut Biologische Vielfalt:

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans ist durch menschliche Beeinflussung geprägt. Natürliche Lebensräume sind nicht vorhanden. Die Kleingartenanlage ist verhältnismäßig strukturreich, was die Verzahnung von Lebensräumen angeht (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3.5).

Vor allem bestehen die nicht versiegelten Flächen jedoch aus Grabeland, Rasen, Ziergehölzen und anderen nicht natürlichen Strukturen.

Großgehölze fehlen bis auf die Baumreihe an der Zufahrt zum Wasserturm sowie im Bereich des Grundstückes am Wasserturm. Alle anderen Bäume sind nahezu ausschließlich Obstbäume ohne Höhlen, Spalten oder andere Lebensraumstrukturen. Jedoch sind insgesamt 3 Nistkästen als künstliche Nisthöhlen zu finden. Darüber hinaus bilden Höhlungen und Nischen in und an den vorhandenen Gartenlauben trotz fehlendem Nachweis von Niststätten potentielle Brutplätze für Singvögel und Zwischenquartiere für Fledermäuse.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich umfasst Dauerkleingartenflächen der Anlage Am Wasserturm, hier die der Leipziger Straße am nächsten liegenden Teile. Die Flächen selbst haben momentan keine Wohnfunktion und liegen auch innerhalb eines Siedlungsraumes, dessen benachbarte Grundstücke aufgrund der bestehenden Nutzung, vorrangig für Gewerbe oder Sondergebiete mit gewerblichem Charakter (Einzelhandel), der Emissionen durch Verkehrswege (Straßen/Bahnflächen) oder aufgrund der Satzungen (Kleingärten) keine Wohnfunktion haben und auch künftig wenig Entwicklungspotential für eine Wohnentwicklung aufweisen (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.1.1).

Durch die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebietes für Beherbergung und des eingeschränkten Gewerbegebietes werden für die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Lärm erzeugt. Die Hotelanlage ist nicht so groß, dass durch sie ein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt wird. Störungsintensive Nutzungen werden in dem sonstigen Sondergebiet bzw. eingeschränktem Gewerbegebiet nach BauNVO nicht ohne zusätzliche Festsetzungen zum Schallschutz zugelassen, da dort ein Ruhebedarf adäquat zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet besteht. Eine Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch Schallemissionen wurde durch ein Gutachten (Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 48 „Am Wasserturm“ zur Verkehrs- und Gewerbelärm mit Ergänzung 2022 und Stellungnahme vom 25.11.2022) vorgenommen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt. Eine Beeinträchtigung ist daher auszuschließen. Der denkmalgeschützte Wasserturm wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde saniert bzw. umgebaut.

Durch die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen, sowie den festgesetzten Kompensationsflächen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung umweltrelevanter Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 26.06.2017	26.06.2017 - 03.08.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (noch im beschleunigten Verfahren) (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2017 Nr. 12 vom 24.06.2017	03.07.2017 - 03.08.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 10.12.2018	17.12.2018 - 28.01.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 04.07.2022 unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2022 Nr. 13 vom 07.07.2022	14.07.2022 - 19.08.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 19.01.2023 unter Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2023 Nr. 01/2023 vom 19.01.2023	27.01.2023 - 03.03.2023

Im Rahmen der Beteiligung sind zur 2. Auslegung keine, zur 3. Auslegung eine und im Rahmen der 4. Beteiligung ebenfalls keine Anregungen / Hinweise aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Anregungen / Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch abgewogen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die während des gesamten Verfahrens eingegangenen sind, wurden durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch im Rahmen der

Abwägung im Abwägungsprotokoll geprüft und in der Stadtratssitzung vom 28.06.2023 durch den Abwägungsbeschluss berücksichtigt.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der durch einen Vorhabensträger eine konkret geplante und zu realisierende Bebauung vorsieht. Durch die Wiedernutzung des denkmalgeschützten Wasserturms, die ergänzende gewerbliche Nutzung und den Bau des Parkhauses sind hier reale bauliche Nutzungen geplant, die auch dem aktuellen Bedarf entsprechen. Würde auf die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet, wird der Wasserturm als ungenutzte Brachfläche am Eingangsbereich der Stadt Delitzsch weiterhin Bestand haben und die umgebenen Flächen ausschließlich als Kleingartenflächen genutzt werden.

Delitzsch, im September 2023
Im Auftrag



Koch
Amtsleiter
Bauamt / Stadtplanung