

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Stadtplanung/Bauordnung
Bearbeiter: Herr Fischer

Drucksache-Nr. 14-26

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
TA	24.03.26		X				
STR	26.03.26	X					

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

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)
Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
Unterschrift Amtsleiter

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

Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	Amt/SG	Amt/SG	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x	x			x	x	x

Bebauungsplan Nr. 09 "Wohngebiet Döbernitzer Weg"

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 09 "Wohngebiet Döbernitzer Weg",
2. die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines analogen und digitalen schriftlichen Beteiligungsverfahrens,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer analogen und digitalen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 09 "Wohngebiet Döbernitzer Weg" für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 4
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 26.03.2026	Legende
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR SKS TA VWFA
							Stadtrat Schule, Kultur, Soziales Technischer Ausschuss Verwaltungs- und Finanzausschuss

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 2
14-26		

Begründung/Sachdarstellung:

Räumliche Einordnung des Bebauungsplangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohngebiet Döberitzer Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und bezieht die, auf den Gemarkungsflächen Delitzsch, Flur 5, im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung mit ein. Der Bebauungsplan ist begrenzt durch die Bahnstrecken Halle – Cottbus DB 6845 und DB 6345 (im Norden), durch die Kleingartenanlage „Loberaue“ und Bahnstrecke Trebnitz – Leipzig DB 6392 (im Osten), durch den Ortsteil Döbernitz und angrenzende Gartenanlagen (im Süden) sowie durch die Straße „Döberitzer Weg“ und die dahinter liegende Kleingartenanlage „Kleinwirte“ (im Westen). Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Delitzsch, Flur 5: 126/2, 126/13, TF 126/17, 128/1, 129/5, 129/7, 129/8, 316/1, 316/2, 318/7 und 318/8.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Großen Kreisstadt Delitzsch eignet sich das brachgefallene Areal in besonderem Maße für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers. Geplant ist ferner, im Bereich der schon vorhandenen Wohnbebauung, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, Möglichkeiten einer Nachverdichtung zu schaffen.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung des Areals zu einem gebietsverträglichen, angemessenen durchgrünten Wohnstandort. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit für die Entwicklung von ca. 10 bis 12 (Wohn-)Grundstücken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt und in 10 Minuten zu Fuß bzw. in 5 Autominuten aus zu erreichen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung eines modernen Wohnstandortes auf Rückbauflächen einer ehemaligen bebauten und nun brachliegenden Fläche, die die bebaute Ortslage abrundet
- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Fläche gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die sich in einem Siedlungszusammenhang befindet. Eine Zersiedlung der Landschaft ist nicht gegeben, da durch die Planung eine ehemals bebaute Fläche nachgenutzt und dadurch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz BauGB) entsprochen wird.

Entwicklung der Planung gemäß Flächennutzungsplan (FNP 2024):

Als Planungsvorgabe ist der seit dem 11.04.2024 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch, als vorbereitender Bauleitplan entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB, zu nennen. Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes sollen gemäß der Darstellungen des FNP als

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 2 von 4
--------------------------------	---------------

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 3
14-26		

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. In der Folge ist, nach Satzungsbeschluss, keine finale Genehmigung durch das Landratsamt Nordsachsen notwendig, wodurch das Bauleitplanverfahren insgesamt eine zeitliche Beschleunigung erfährt.

Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grobübersicht):

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Für das Bebauungsplangebiet soll als Art der baulichen Nutzung, wie zuvor erwähnt, ein Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Zulässig werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sein. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sollen nicht zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden zudem maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein, um den Grad der städtebaulichen Verdichtung gering zu halten und einer etwaigen Überlastung der lokalen Infrastruktur vorzubeugen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sowie private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der zuletzt genannten öffentlichen Grünflächen werden v.a. Maßnahmen zum naturräumlichen Ausgleich, wie die Sicherung bestehender Grünstrukturen und die Neuanpflanzung von Sträuchern, Hecken und Bäumen, festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der festgesetzten Geschosse hinreichend bestimmt. Für die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

Mit einer GRZ von 0,4 wird die für Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und dem städtebaulichen Konzept eines durchgrünten Wohngebietes entsprochen.

Die vertikale Bemessung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Geschosse und wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 zwischen einem und drei Geschossen festgesetzt. Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der angrenzenden Umgebung und fördern eine optische Eingliederung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird als offene Bauweise festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise wird die Barrierewirkung geschlossener Gebäudekomplexe vermieden und damit eine Durchmischung mit optisch auflockernder Begrünung ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die sich aus der Anordnung der Baulinien und Baugrenzen ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über Tiefen von ca. 20,0 bis 22,0 m, wodurch den zukünftigen Bauherren eine effiziente Bebauung ermöglicht wird.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 3 von 4
--------------------------------	---------------

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 4
14-26		

Weitere Planungsschritte:

Ziel ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum von April bis Mai 2026. Im dritten Quartal 2026 wird beabsichtigt, eine zweite Beteiligung aller Akteure durchzuführen, um einen Satzungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren spätestens im vierten Quartal 2026 fassen zu können.

Anlagen:

- Teil A - Planzeichnung (Anlage 1 zu DS 14-26)
- Teil B - Textliche Festsetzungen (Anlage 2 zu DS 14-26)
- Begründung (Anlage 3 zu DS 14-26)
- Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag (Anlage 4 zu DS 14-26)
- Baugrundgutachten (Anlage 5 zu DS 14-26)
- Baugrundgutachten-Hydrologische Betrachtung (Anlage 5a zu DS 14-26)
- Schallimmissionsprognose (Anlage 6 zu DS 14-26)
- Arten verfügbarer Umweltinformationen (Anlage 7 zu DS 14-26)
- Datenschutzrechtliche Informationen gem. DSGVO (Anlage 8 zu DS 14-26)

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 4 von 4
--------------------------------	---------------