

Einreichendes Amt/Sachgebiet:
Stadtplanung/Bauordnung

Bearbeiter:
Herr Fischer

Drucksache-Nr.
68-26

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
TA	06.10.26		X				
STR	29.10.26	X					

TA	VWFA	Stadtrat
Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.	Beschluss-Nr.

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. 33 "Wohngebiet südliche Elberitzmark"
(Aufstellungsbeschluss)

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das gemäß Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen.
2. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.
3. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde
Oberbürgermeister

Seite 1 von 4

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 29.10.2026	Legende STR Stadtrat SKS Schule, Kultur, Soziales TA Technischer Ausschuss VWFA Verwaltungs- und Finanzausschuss
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 2
68-26		

Begründung/Sachdarstellung:

Größe und Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Delitzsch und grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Döbernitz sowie an die zur Stadt Delitzsch gehörende Wohnbebauung südlich der Bahnstrecke an. Das vorhandene Gelände ist eben und liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 97,5 m NHN.

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- durch die Kleingartenanlage „Loberaue“ samt der dahinter befindlichen Bahnstrecken „Halle - Cottbus; DB 6845 und DB 6345“, „Trebnitz - Leipzig; DB 6392“ (Norden, Nordosten, Osten)
- durch den Ortsteil Döbernitz (im Südosten)
- durch die Straße „Döbernitzer Weg“ und die dahinter befindliche Kleingartenanlage „Kleinwirte“ (Süden, Südwesten)
- durch die zur Gemarkung Delitzsch gehörende Wohnbebauung im Bereich des Döbernitzer Weges (Westen, Nordwesten)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha im Süden des Stadtgebietes Delitzsch. Der Geltungsbereich bezieht dabei folgende Grundstücke: der Flur 5, Gemarkung Delitzsch ein: 128/1, 126/13, 126/27, 126/2, 316/1 (Lage des Plangebietes vgl. - Anlage 1 zu DS 68-26). Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Eine Ausnahme davon bildet Flurstück „126/13“, bei dem es sich um einen in Privateigentum befindlichen Garten handelt.

Hintergründe und Planungsanlass des Bauleitplanverfahrens:

Das Plangebiet stellt sich, abgesehen von der vorhandenen Bestandsbebauung, nach Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung und Rückbau der baulichen Anlagen im Jahr 2024 als eine weitgehend unbebaute innerörtliche Freifläche dar und liegt gegenwärtig brach. Aufgrund der früheren kleingärtnerischen Nutzung ist das Gelände städtebaulich vorgeprägt. Die Große Kreisstadt Delitzsch beabsichtigt, die Brachfläche zu einem neuen Wohnstandort zu entwickeln.

Von Juli 2021 bis Oktober 2026 führte die Stadt Delitzsch auf den zur Rede stehenden Flächen sowie auf den Flächen der angrenzenden Wohngrundstücke bereits ein Bauleitplanverfahren mit dem Titel „Bebauungsplan Nr. 09 - Wohngebiet Döbernitzer Weg“ durch. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren jedoch aufgehoben und das Verfahren beendet.

Aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb der Großen Kreisstadt Delitzsch eignet sich das Areal in besonderem Maße für die Entwicklung eines Wohnquartiers. Durch den Verkauf kommunaler Baugrundstücke möchte die Stadt Delitzsch eine Alternative zu dem überwiegend durch den Privatsektor dominierten Immobilien- und Grundstücksmarkt schaffen und so bauwilligen Interessenten (kostengünstigen) Baugrund zur Verfügung stellen.

Namensherkunft der Bauleitplanung:

Die Elberitzmark ist eine historische Flurbezeichnung innerhalb der Großen Kreisstadt Delitzsch, deren erstmalige Erwähnungen in der Delitzscher Stadtchronik in den 20er und 30er Jahren des 16. Jahrhunderts dokumentiert sind. Heute fungiert der Name Elberitzmark als

	Seite 2 von 4
Dr. Wilde Oberbürgermeister	

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 3
68-26		

Quartiersbezeichnung für die Bereiche rund um die Elberitzstraße und den Elberitzplatz, die Bereiche rund um die Blumen- und Schillerstraße einschließlich des Delitzscher Stadtbades und der sich anschließenden Grünflächen, die Bereiche rund um den Linden- und Poetenweg, Flächen im Bereich des Döbernitzer Weges bis zur „Mausefalle“ und die Flächen östlich der Leipziger Straße rund um den Wasserturm. Das Quartier Elberitzmark ist Bestandteil des Stadtteils Delitzsch-Südwest. Die Lage der Elberitzmark innerhalb der Stadt Delitzsch ist kartographisch in Anlage 2 zu DS 68-26 dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mithilfe des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Entwicklung eines kommunalen, innenstadtnahen Wohngebietes. Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes darüber hinaus folgende Planungsziele gem. § 3 Abs. 5 u. 6 BauGB avisiert:

- Schaffung von Wohnbauflächen im städtischen Bereich / in integrierter Lage (Innenentwicklung)
- Befriedigung der Nachfrage nach innerstädtischen / kommunalen Bauplätzen
- Revitalisierung einer Brachfläche (Brachflächenentwicklung)
- Aktivierung von städtischen Nachverdichtungspotentialen
- Städtebauliche Neuordnung der Bestandssituation

Ablauf des Bauleitplanverfahrens:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 33 soll planungsrechtlich im Regelverfahren durchgeführt werden. Nach Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat wären somit zwei Beteiligungsschritte gem. § 3 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung), § 2 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Nachbargemeinden) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öfftl. Belange) durchzuführen, bevor der Bebauungsplan durch den Stadtrat als Satzung beschlossen werden kann. Die finale Rechtskraft des Bebauungsplanes, in Form der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Delitzsch, wird für das vierte Quartal 2027 avisiert. Sie bildet dann den Abschluss des Verfahrens.

Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch stellt für die Flächen des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil Wohnbauflächen dar. Der künftige Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet samt der dazugehörigen Verkehrsflächen festsetzen. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes würde damit entsprochen werden.

Gleiches gilt für die Randbereiche des Bebauungsplanes, in denen der rechtswirksame Flächennutzungsplan Grünflächen darstellt. Der Bebauungsplan wird in jenen Bereichen voraussichtlich ebenfalls Grünflächen festsetzen, da es sich um ein bestätigtes Überschwemmungsgebiet handelt. In den östlichen Bereichen des Bebauungsplanes, für die der Flächennutzungsplan auch eine Grünfläche darstellt, soll der bestehende Parkplatz, der durch die Nutzer der angrenzenden Dauerkleingärten beansprucht wird, zeichnerisch und textlich als Verkehrsfläche gesichert werden. Auch in Bezug auf die dargestellten Grünflächen zeigt sich folglich, dass der Bebauungsplan gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

	Seite 3 von 4
Dr. Wilde Oberbürgermeister	

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 4
68-26		

Die avisierte Entwicklung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befreit die Stadt Delitzsch von der Pflicht einer Genehmigung der Planung durch das Landratsamt Nordsachsen nach Fassung des Satzungsbeschlusses. Dadurch erfährt das Verfahren gegenüber genehmigungspflichtigen eine zeitliche Beschleunigung.

Anlagen:

Anlage 1 zu DS 68-26 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33

Anlage 2 zu DS 68-26 - Lage des Quartiers Elberitzmark in Delitzsch

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