

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

Drucksache-Nr. 66-26

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
<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" (Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses)

Der Stadtrat beschließt:

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 09 „Wohngebiet Döbernitzer Weg“,

der in öffentlicher Sitzung am 01. Juli 2021 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch gefasst worden ist.

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
66-26		

Begründung/Sachdarstellung:

Hintergründe und Planungsanlass des Bebauungsplanes Nr. 09:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09 für den Bereich östlich des Döbernitzer Weges war seinerzeit u. a. der zu verzeichnende stetige Rückgang der damals noch in Nutzung befindlichen Kleingartenparzellen. Zahlreiche leergefallene Parzellen waren, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, ungepflegt und bestehende bauliche Anlagen mitunter stark verfallen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes überstieg die Zahl der brachgefallenen Parzellen schließlich jene der noch aktiv genutzten. Eine Fortsetzung des bezeichneten Entwicklungstrends ließ sich seinerzeit als wahrscheinlich einstufen. Gleichzeitig verzeichnete die Stadt Delitzsch im Zeitraum um 2021 einen kontinuierlich steigenden, an die Stadtverwaltung herangetragenen Bedarf nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Entsprechende Anfragen nach Wohnbauland stammten aus der Delitzscher Bürgerschaft, verstärkt aber auch aus dem Raum Leipzig.

Aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb der Großen Kreisstadt Delitzsch eignete sich das Areal in besonderem Maße für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers. Mithilfe des Bebauungsplanes sollte die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Areals der ehemaligen Gartenanlage geschaffen werden, die zum damaligen Zeitpunkt zu großen Teilen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen war. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes war es, die nordwestlich und südöstlich an die Kleingärten angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen mit zu überplanen. Durch die Überplanung sollten die bestehenden Wohngebäude samt der dahinter liegenden, privaten Freiflächen planungsrechtlich aufgewertet werden. So sollte der Bebauungsplan in diesen Bereichen zum einen die Möglichkeit baulicher Erweiterungen im Bestand sowie zum anderen Erweiterungen in räumlicher Hinsicht ermöglichen, da künftig auch Nachverdichtungen der noch nach § 35 BauGB einzustufenden hinter den Wohngebäuden befindlichen Freiflächen realisierbar gewesen wären.

Die mit der Planung einhergehenden verfolgten Zielstellungen sind nachfolgend nochmals zusammengefasst:

- Schaffung von Wohnbauflächen im städtischen Bereich / in integrierter Lage (Innenentwicklung)
- Befriedigung der steigenden Nachfrage nach innerstädtischen / kommunalen Bauplätzen
- Revitalisierung der zu großen Teilen brachliegenden Kleingärten (Brachflächenentwicklung)
- Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen auch / insbesondere auf den Privatgrundstücken
- Städtebauliche Neuordnung der seinerzeit vorhandenen Ist-Situation

Gründe für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes erfolgt zum einen als Reaktion auf die im Verlaufe des Verfahrens festgestellten Rechtsmängel im Zusammenhang mit § 20 Abs. 1 S. 2 VwVfG. Entsprechende Rechtsmängel hätten eine finale Rechtskraft der Bestandsplanung nicht oder nur bedingt möglich, die Planung nach der Rechtskraft aber in jedem Falle anfechtbar gemacht. Das Planungsrecht spricht in diesem Zusammenhang von sog. „unheilbaren Fehlertypen“.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes erfolgt darüber hinaus als Reaktion auf die sich maßgeblich geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen. Nach nunmehr ca. fünf Jahren, die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes vergangen sind, haben

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

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 3
66-26		

sich die städtebaulichen Zielstellungen in Bezug auf etwaige Grundstückszuschnitte, die verkehrliche Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen in zentralen Punkten verändert. Darüber hinaus ist keine Überplanung der Bestandsgrundstücke mehr notwendig, da städtebauliche Erweiterungen nun auf Grundlage des „Bauturbo“ denkbar sind.

Ablauf des Aufhebungsverfahrens:

Gegenteilig zu Bebauungsplänen, die bereits Rechtskraft erlangt haben, ist bei Bebauungsplänen im Verfahren kein ganzheitliches Aufhebungsverfahren zu durchlaufen. Stattdessen ist im konkreten Fall durch den Stadtrat eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zu beschließen. Nach Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch gilt der Aufstellungsbeschluss und damit das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren als aufgehoben.

Planungsrechtliche Situation nach der Einstellung des Bauleitplanverfahrens:

Nach der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 09 werden die Flächen östlich des Döberitzer Weges, wie vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, zu großen Teilen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet sein. Anders als bisher wären aber bauliche Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude bzw. die Errichtung neuer wohnbaulicher Anlagen im Bereich der Bestandsbebauungen unter Umständen auch ohne Bauleitplanung realisierbar. Eine solche Realisierbarkeit stützt sich rechtlich auf der Grundlage des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, das nach dem Beschluss durch die Bundesregierung im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 bekannt gemacht wurde. Das Gesetz ist Teil einer umfassenden Novelle des Baugesetzbuches und findet häufig unter dem Begriff „Bauturbo“ Erwähnung. Als „Bauturbo“ oder „Wohnungsbau-Turbo“ werden alle Normen des vorgenannten Gesetzes bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen.

Maßgeblich für den konkreten Fall ist der neu eingeführte § 246 e BauGB. Hiernach kann künftig mit Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden. Abweichungen sind möglich, wenn sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und folgenden Zwecken dienen:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude sowie der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder 2. vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschl. einer erforderlichen Änderung o. Erneuerung.

Für Vorhaben im Außenbereich gilt: Zuvor aufgeführte Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn die Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 BauGB (Flächen innerhalb eines B-Plans) oder nach § 34 BauGB (Flächen im unbeplanten Innenbereich) stehen. Generell dürfen Abweichungen nach § 246e BauGB nur dann erfolgen, wenn sich nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen. Andernfalls ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Weitere städtebauliche Zielsetzungen:

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

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 4
66-26		

Nach der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 09 soll für die Flächen zwischen den Bestandbaugebieten entlang des Döberitzer Weges, also vornehmlich im Bereich der zurückgebauten Kleingartenanlage, ein neues Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Das neue Bauleitplanverfahren soll unter der Zielstellung der Schaffung neuen Wohnraumes und unter Berücksichtigung der sich veränderten Nachfragesituation durchgeführt werden.

Anlagen:

- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 09 vom 01.07.2021 (Anlage 1 zu DS 66-26)
- Letzter Planungsstand des B-Plan Nr. 09 (Anlage 2 zu DS 66-26)
- Geltungsbereich der neuen Bauleitplanung (Anlage 3 zu DS 66-26)

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