

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm“ nach § 12 BauGB

Planungshoheit:

Stadt Delitzsch
Markt 3
04509 Delitzsch

Vorhabensträger:

Immvest Wolf GmbH
Elsterstraße 26
04109 Leipzig



Impressum

Stand:

20.05.2022

Bildnachweis Titelseite:

Denda Architekten, Okt. 2016

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	5
1.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
1.4 Verfahren	8
1.5 Beteiligungen	10
2 Grundlagen der Planung	16
2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	16
2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen	22
2.3 Planungskonzept	26
2.4 Grünordnerisches Konzept	32
2.5 Immissionen/ Emissionen	33
2.6 Umweltbericht	35
2.7 Kosten und Durchführung	35
3 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	35
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	35
3.2 Art der baulichen Nutzung	36
3.3 Maß der baulichen Nutzung	38
3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	39
3.5 Sichtfelder an Knotenpunkten	40
3.6 Verkehrsflächen	41
3.7 Ableitung von Oberflächenwasser	41
3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	42
3.9 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	44
3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	45
3.11 Immissionsschutz	46

3.12 Nachrichtliche Übernahmen	48
3.13 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag	48
3.14 Hinweise	49
4 Quellenverzeichnis	55
Abkürzungsverzeichnis	58

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich des Ortszentrums von Delitzsch.

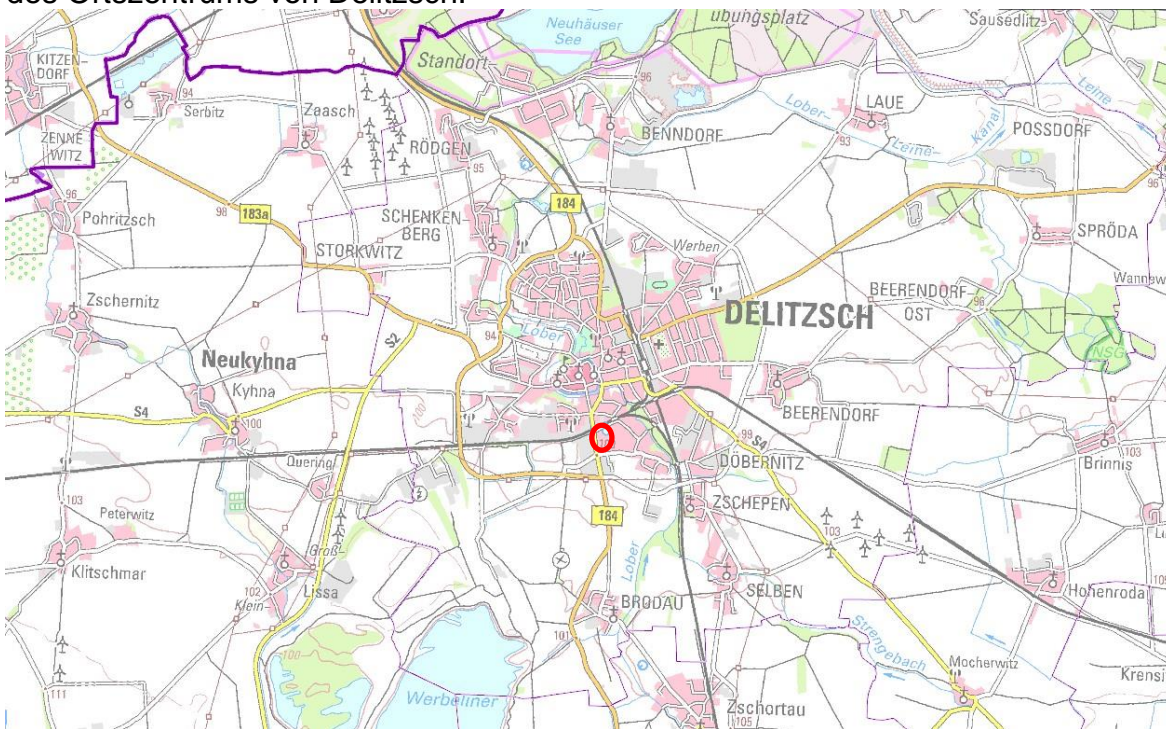


Abbildung 1: Übersichtslageplan Vorhabenareal

Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße S4), welche von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 184 am Ortseingang kommend nach Delitzsch hineinführt. Nördlich befindet sich der Döbernitzer Weg und dahinter die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Gartensparte „Am Wasserturm“ an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahnweg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der folgenden Abbildung zu ersehen.



Abbildung 2: Luftbild Vorhabensareal

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 01.03.2017 stellte Herr Tarik Wolf (Vorhabenträger), Hauptstraße 1 in 04509 Delitzsch den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Stadt Delitzsch hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Der sanierte Wasserturm einschließlich Anbauten soll als Hotel / Boardinghaus betrieben werden. Weiterhin wird in Abstimmung mit dem Kleingartenverein ein neues Spartenheim an der Leipziger Straße errichtet. Entlang der Leipziger Straße wird eine ergänzende gewerbliche Nutzung und der Bau eines Parkhauses, sowie die erforderlichen Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünflächen vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden für die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Wasserturms, sowie die Neuerrichtung von Anbauten und Ergänzungsbauten einschließlich der erforderlichen technischen und verkehrstechnischen Erschließungsanlagen.

Da der Bebauungsplan konkrete Vorhaben beinhaltet, kann die Stadt nach § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, wenn der Vorhabenträger feststeht und dieser sich verpflichtet, diese Vorhaben und die Erschließung auf Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes werden vom Vorhabenträger übernommen.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.3.1 Allgemeine Anforderungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine zeitgemäße Nutzung und der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Wasserturms planungsrechtlich gesichert. Die geplanten Anbauten ergänzen den Wasserturm und ermöglichen erst eine Nutzung als Hotel / Boardinghouse, ergänzend werden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, wobei hier nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll. Dafür ist Planungsrecht zu schaffen, um so eine gesicherte städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

1.3.2 Belange der Wirtschaft

Die Ausweisung als Sondergebiet für Beherbergung ermöglicht neben dem reinen Hotelbetrieb auch die Nutzung als Boardinghouse und damit die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen. Die ergänzende gewerbliche Nutzung bietet in einem qualitativ hochwertigen Umfeld optimale Bedingungen zu Ansiedlung von neuen Betrieben / Firmen.

1.3.3 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage im Süden des Ortsteils Delitzsch an der Leipziger Straße (S4). Angrenzend an Teile des Geltungsbereiches sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen vorhanden. Über die Staatsstraße S4 ist eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B 184 gewährleistet.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet bereits eine funktionelle Infrastruktur vorhanden, welche weiterhin in Teilen genutzt werden kann.

Die Ver- und Entsorgungsmedien liegen in den angrenzenden Straßen an und sollen von dort verlängert werden bzw. es werden neue Leitungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

1.3.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Um einen attraktiven Erholungsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und an die vorhandene Bebauung angepasst. Um darüber hinaus eine Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum zu gewährleisten, werden mit Ausgleichsmaßnahmen grünordnerische Maßnahmen getroffen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugebiete sind durch eine sehr lockere Bebauung, die in der Grundflächenzahl festgeschrieben ist, gekennzeichnet.

1.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wurden daher ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden weiterhin grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

1.4 Verfahren

Da der Bebauungsplan bereits das konkrete Vorhaben beinhaltet, wird er von der Stadt Delitzsch gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger feststeht und sich verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließung auf Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Entsprechend erfolgte die erste Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes im Sommer 2017 noch im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht. Nach den eingegangenen Stellungnahmen des Landratsamtes und aus der Öffentlichkeit wurde entschieden, einen Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie einen Artenschutzfachbeitrag anzufertigen und die Unterlagen erneut auszulegen. Das Verfahren wird fortan im Normalverfahren

und nicht mehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung weitergeführt. Die bisherige Offenlage ersetzt somit die frühzeitige Beteiligung.

Einige der Medienträger wurden im Zuge der konkreten Objektplanung zum Umbau des Wasserturmes durch den Vorhabenträger bzw. dessen Architekten und Fachplaner bereits über das Vorhaben informiert und um Stellungnahmen bzw. Erschließungsangebote gebeten. So stellte der Vorhabenträger bereits am 20.01.2017 einen Antrag auf Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz beim Abwasserzweckverband Delitzsch. Diesem wurde mit Schreiben vom 07.02.2017 mit Hinweisen für die Bauausführung stattgegeben. Auch beim Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) wurde bereits ein Erschließungsangebot eingeholt. Gleiches gilt für die Stadtwerke Delitzsch, die zu einem Gasanschluss abgefragt wurden. Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an die Stadt Delitzsch (§12 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 01.03.2017	01.03.2017
Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2017 Beschluss Nr. 12/17, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2017 Nr. 9 vom 13.05.2017	27.04.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (noch im beschleunigten Verfahren) (§ 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 (im Vollverfahren) (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 10.12.2018	17.12.2018 – 28.01.2019
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom xx.xx.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. xx vom xx.xx.2022	xx.xx.2022 – xx.xx.2022

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (im Vollverfahren) xx.xx.xxxx –
(§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde xx.xx.xxxx
Jahrgang xxxx Nr. xx vom xx.xx.xxxx

1.5 Beteiligungen

1.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit im beschleunigten Verfahren

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 03.07.2017 – 03.08.2017 im Rahmen der 1. Offenlage der Unterlagen des Bebauungsplanes. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Verfahren noch als beschleunigtes Verfahren für einen B-Plan der Innenentwicklung geführt. Es gaben zwölf Bürger eine Stellungnahme ab.

Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde überwiegend eine Beeinträchtigung der Belange der Kleingärtner (durch Flächenverlust, Lärm und Staub durch Bau- bzw. später durch Betrieb des Hotels, Erholungsverlust durch Einblick in Gärten, Verschattung durch Nachbargebäude, Anbindung der verbleibenden Kleingartenflächen mit Wegen und Ver- und Entsorgungsleitungen, Einzäunungen und Toranlagen) sowie Naturschutzaspekte (fehlende artenschutzrechtliche Erfassung zum Zeitpunkt der Offenlage) und befürchtete negative Auswirkungen auf vorhandene Hotel-Einrichtungen durch zusätzliche Kapazitäten in Delitzsch angesprochen.

Aus diesem Grund wurden artenschutzrechtliche Begehungen vorgenommen. Mit den Kleingärtnern wird durch den Vorhabenträger eine vertragliche Einigung erzielt. Die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) werden dabei beachtet. In die Begründung wird ein neues Kapitel zu den Belangen der Kleingärtner aufgenommen (vgl. Kap. 3.1.11).

1.5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren

Es sind 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der ersten Offenlage am Aufstellungsverfahren beteiligt worden.

Davon gaben die folgenden TöB zu den Planunterlagen keine Stellungnahmen ab bzw. waren mit dem Vorhaben einverstanden und brachten keine Anregungen vor:

- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Handwerkskammer zu Leipzig

- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- SIB Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement NL Leipzig
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- CSG GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesamt für Denkmalpflege
- Kreiswerk Delitzsch GmbH
- MITNETZ GAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Tele-kommunikation mbH
- Stadt Sandersdorf-Brehna
- Stadt Taucha
- Stadt Schkeuditz
- Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadt Bad Dübau
- Stadt Eilenburg
- Gemeinde Wiedemar
- Gemeinde Löbnitz
- Gemeinde Schönwölkau
- Gemeinde Rackwitz
- Stadtverwaltung Delitzsch Ordnungs- und Gewerbeamt
- Stadtverwaltung Delitzsch SG Liegenschaften
- Herr Gisbert Selders

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Fortführung des Planverfahrens im regulären Planverfahren und nicht im beschleunigten Verfahren mit Erarbeitung eines Umweltberichtes, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung*
Der Forderung des Landratsamtes Nordsachsen, des NABU, BUND sowie aus der Öffentlichkeit wird nachgekommen. Es wird anschließend eine erneute Beteiligung durchgeführt.
- *Einheitliche Ausweisung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan*
Das Landratsamt Nordsachsen hat im Zuge der ersten TöB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Bereich der im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch standortkonkrete Baumpflanzungen vorgegeben waren. Dies wird in der Überarbeitung aufeinander abgestimmt.

- *Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen*
Das Landratsamt Nordsachsen hat im Zuge der ersten TöB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO zu treffen sind, um die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen. Daher werden in der Überarbeitung öffentliche Verkehrsflächen in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
- *Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen*
Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes Nordsachsen und des NABU werden die rechtlichen Grundlagen aktualisiert (vgl. Kap. 1).
- *Darstellung der Sichtfelder in der Planzeichnung*
Es werden aufgrund eines Hinweises des Landratsamtes Nordsachsen neben textlichen auch zeichnerische Festsetzungen für von Sichthindernissen freizuhaltende Sichtfelder aufgenommen.
- *Belange der Kleingärtner*
Neben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit weisen auch das Landratsamt Nordsachsen und der Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V. darauf hin, dass in der Begründung umfassender auf die Belange der Kleingärtner einzugehen ist. Daher wird in der Begründung ein neues Kapitel zu den Belangen der Kleingärtner aufgenommen (vgl. Kap. 3.1.11).
- *Kennzeichnung des Wasserturmes als Kulturdenkmal*
Das Landratsamt Nordsachsen hat darauf hingewiesen, dass der bestehende Wasserturm ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird daher eine zeichnerische Darstellung nach Nr. 14.3 PlanzV aufgenommen. Die Begründung wurde in den Kapiteln 3.1.8, 4.12.1 und 4.14.1 entsprechend ergänzt.
- *Untersuchung der Immissionen und Emissionen*
Das Landratsamt Nordsachsen und die Deutsche Bahn AG haben im Zuge der ersten TöB-Beteiligung eine Untersuchung der Schall-Immissionen und Emissionen gefordert. Dieser Forderung wurde nachgekommen und eine Lärm-Prognose durch ein Fachgutachter erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Lärm wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- *Dimensionierung der Zufahrten für die Feuerwehr, Beachtung der Durchfahrtshöhe bei Bepflanzungen*
Die Verkehrsflächen sind für die Nutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu dimensionieren. Darauf hat das Sachgebiet Brandschutz des Landratsamtes Nordsachsen hingewiesen. Die Polizeidirektion Westsachsen und die untere Verkehrsbehörde der Stadt Delitzsch weisen zudem darauf hin, dass die Schleppkurven neben der Feuerwehr auch für Müllfahrzeuge gegeben sein müssen. Alle Erschließungsstraßen werden durch den Vorhabenträger errichtet und für die Öffentlichkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen. Sie sind somit frei zugänglich. Für den hinreichenden technischen Ausbau der weiteren einzelnen privaten Teilgrundstückszufahrten, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt sondern

lediglich im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden, ergeht fortan ein Hinweis an die Bauherren (vgl. 4.14.11) Dieser Hinweis beinhaltet auch die ebenfalls geforderte Durchfahrthöhe für Feuerwehren von 3,50 m bei Bepflanzungen entlang der Zufahrten und an den Löschwasserentnahmestellen eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten ist.

- *Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel*

Die Landesdirektion hat in ihrer ersten TöB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass ein

Ausschluss von außerhalb des Delitzscher Ladens liegenden und nicht § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß des von den Stadträten am 26. Januar 2012 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Leitlinien geprüft werden muss. Dem wurde nachgegangen. Diese Nutzungen werden über eine neue textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kap. 4.2).

- *Anpassung des Flächennutzungsplanes*

Die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig weist darauf hin, dass zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Delitzsch vorzunehmen ist. Dies wird durch die Stadt Delitzsch separat durchgeführt und in Kap. 3.2.3 der Begründung ergänzt.

- *Hinweise zur Bodenbeschaffenheit, Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht*

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat im Zuge der ersten TöB-Beteiligung Informationen zur Bodenbeschaffenheit mitgeteilt, die Bauherren bei Bodenarbeiten berücksichtigen sollten. Diese werden in Kapitel 2.1.1 eingearbeitet. Weiterhin wurde auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen, die in den Hinweis in Kapitel 3.14.4 aufgenommen wird.

- *Hinweis auf nicht auszuschließende Spuren alten Bergbaus und Grundwasserwiederanstieg*

Das Sächsische Oberbergamt und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft haben im Zuge der ersten TöB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt und das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Weiterhin wurde auf möglichen Grundwasserwiederanstieg hingewiesen. Es werden entsprechende Hinweise an Bauherren aufgenommen (vgl. Kap. 3.1.1 sowie Kap. 4.14)

- *Erhalt der Zufahrt zum Döbernitzer Weg und zum Stellwerk B2*

Die Deutsche Bahn AG hatte gefordert, dass das Stellwerk „B2“ und der Döbernitzer Weg über die Erschließungsstraße zum B-Plangebiet erreichbar bleiben müssen. Im Zuge des Ausbaus der S4 soll die vorhandene Zufahrt vom Bahnübergang in den Döbernitzer Weg durch Poller abgesperrt werden. Weiterhin forderte die Deutsche Bahn AG ein Wegerecht für eine Rettungszufahrt zu den Bahnstrecken. Dem wird dadurch entsprochen, dass die

Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes öffentlich sind bzw. durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Öffentlichkeit zugänglich festgesetzt sind. Die Erläuterung des Verkehrskonzeptes wird in der Begründung angepasst (vgl. Kap. 3.3.2).

- *Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen*

Die Deutsche Bahn AG wies darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Auch wenn die Abstände im Bebauungsplan der baulichen Anlagen zu den Gleisanlagen ausreichend groß genug festgesetzt sind, wird vorsorglich ein Hinweis an die Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich Lärmimmissionen wurde ein Schallgutachten erarbeitet und dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen.

- *Straßenbeleuchtung*

Die Stadtwerke Delitzsch haben in ihrer Stellungnahme zur ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Straßenbeleuchtung hingewiesen. Dies wird in das Verkehrskonzept Kap. 3.3.2 aufgenommen.

- *Erläuterungen zu Gas-, Abwasser-, Trinkwasser- und Elektro- und Telekommunikationsanbindung*

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen (u.a. Abwasserzweckverband Delitzsch, die Delitzscher-Rackwitzer Wasserversorgung, die Stadtwerke Delitzsch, die MITNETZ Gas und Strom, Deutsche Telekom) haben in der ersten Beteiligung als Träger öffentlicher Belange Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes gegeben. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanungen an den Erschließungsträger weiter gegeben. Im Zuge der Erschließungsplanungen zu den Ver- und Entsorgungsmedien werden die Ver- und Entsorgungsträger erneut beteiligt und fristgerecht eingebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind öffentliche Verkehrsflächen bzw. Leitungsrechte für die Versorgungsanlagen festgesetzt. Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind außerdem allgemein in den Baugebieten als zulässig festgesetzt.

- *Baugrenzen, Bauweise, einzelne Nutzungen im Sondergebiet*

Das Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Delitzsch hat angeregt, die Baugrenzen etwas großzügiger um die geplanten Gebäude festzusetzen, um auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Spielräume bei Gestaltungsanpassungen des Investors zu erhalten. Weiterhin wurde empfohlen, für die beabsichtigte Bebauung eine abweichende Bauweise festzusetzen und die Auflistung der Nutzungen in den Sondergebieten anhand der Nutzungen im Sinne der BauNVO vorzunehmen. Dies wird in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgen.

- *ÖPNV-Anbindung*

Der Mitteldeutsche Verkehrsverbund hat die Ergänzung der Begründung zum Thema ÖPNV-Anbindung vorgeschlagen. Dem wird in Kapitel 3.3.2 Verkehrskonzept nachgekommen.

Folgende Anregungen sind nicht berücksichtigt worden:

- *Empfehlung einer eingeschossigen Bauweise ggf. zuzüglich mit Dachlandschaft oder Staffelgeschoss im 2. BA*

Dieser Empfehlung der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen wird nicht nachgekommen. Die Höhengestaltung im gesamten Plangebiet wurde mit maximalen Höhen für die Gebäude festgesetzt. Der Wasserturm als prägende Landmarke innerhalb des Gebietes und besonders auch für die Stadtsilhouette, wird durch die Anbauten des Hotels / Boardinghouse gerahmt. Der 2. BA befindet sich zwischen dem Wasserturm und den weiteren geplanten baulichen Anlagen für die eine maximale Höhe von 12 – 16m festgesetzt wurde. Durch die neu hinzugekommene Festsetzung der Gebäudehöhe wird vielmehr nun sogar die Höhe baulicher Anlagen eindeutig beschränkt, wie sie durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht möglich ist. Vielmehr wird durch die Staffelung der Höhengestaltung entlang der Leipziger Straße eine städtebauliche Ordnung und Rahmung der Komplexes Wasserturmhotel erreicht.

- *Zufahrtsituation von S4*

Aufgrund der Hinweise des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV), des Landratsamtes Nordsachsen, der Polizeidirektion Westsachsen, der Deutschen Bahn AG und der unteren Verkehrsbehörde der Stadt Delitzsch wird die Zufahrtsituation des Bebauungsplangebietes neu geordnet. In diesem Zusammenhang wird auch die zeichnerische Darstellung angepasst. Von einer neuen direkten Zufahrt zur S4 wird jedoch perspektivisch nicht abgesehen. Ein Verkehrsknoten mit dem für die Zukunft bereits absehbaren Umbaus der S4 soll zukünftig einmal möglich werden. Eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Delitzsch und dem LASuV wird dann geschlossen werden. Die Planungen für die geänderte Bahnquerung und dem damit zusammenhängenden Umbau der S4 liegen jedoch noch nicht abschließend vor. Diese werden auch nicht durch den Vorhabenträger oder die Stadt Delitzsch, sondern im Auftrag zuständiger Dritter erarbeitet. Solange erfolgt die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt über den Bahnweg. Der Bebauungsplan soll eine Anbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche über einen neuen Verkehrsknoten lediglich schon bauleitplanerisch für die nicht vom Planfeststellungsverfahren erfassten an die S4 angrenzenden Flächen vorbereiten.

- *Mindestabstand geplanter baulicher Anlagen/Hochbauten zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der S4 von 20 m*

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr hat in seiner Stellungnahme zur ersten TöB-Beteiligung gefordert, dass ein Mindestabstand von 20 m von Hochbauten zur Fahrbahnkante eingehalten wird, da Teile des

Vorhabengebietes nicht zum Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt sondern zum Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der S4 zählen. Das wird seitens der Stadt Delitzsch als nicht maßgeblich für das Vorhaben gesehen, da eine mögliche Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugverkehrs und der Staatsstraße durch die straßenbegleitende Bebauung dann insbesondere nicht mehr gegeben ist. Auch ermöglicht § 24 SächsStrG verschiedene Ausnahmen. Bei einem B-Plan, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist, gelten die Beschränkungen ggf. nicht. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall auch Ausnahmen von den Anbauverboten zulassen. So sind weiter südlich an der S4 bereits weitere Gebäude mit geringerem Grenzabstand zur S4 errichtet worden. Im Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass zur Leipziger Straße keine Grundstückszufahrten zulässig sind.

- *Nachrichtliche Darstellung benachbarter umzuplanender baulicher Anlagen*
Die Deutsche Bahn AG hatte gefordert, dass die benachbarten Planungen zur Unterführung S4 unter die Bahnstrecke nebst den zukünftig vorgesehenen Zufahrten zum Stellwerk „B2“ an der Leipziger Straße sowie der Zufahrt zum Döbernitzer Weg nachrichtlich mit dargestellt werden. Dem wird nicht nachgekommen, da die nachrichtliche Übernahme der benachbarten Planung zur S4 und zur Verbindung zum Döbernitzer Weg auf den dortigen Flurstücken zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung noch nicht abschließend vorliegen und auch nicht durch den Vorhabenträger oder die Stadt Delitzsch, sondern im Auftrag der zuständigen Straßenbaubehörde (LASuV) erarbeitet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt jedoch vorsorglich keine Bahnflächen oder Flächen der benachbarten Leipziger Straße (S4) oder des benachbarten Döbernitzer Weges und steht baulich auch nicht in Verbindung mit der geplanten Bahnunterführung. Auch werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine bestehenden Verbindungen gekappt. Es werden hingegen neue Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches bauleitplanerisch vorbereitet. Daher beeinträchtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Flächen der Bahn und der Verkehrsanlagen auch nicht.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

2.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Areal ist relativ eben und war in der Vergangenheit bereits bebaut (ehemaliger Wasserturm, Kleingartenanlage, zugehörige Erschließungswege).

Im Plangebiet stehen nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) unter einer ggf. vorhandenen anthropogenen Auffüllung (z. B.

bebaute Geländeabschnitte) bzw. einer Mutterbodenschicht zunächst quartäre Lockergesteine in einer Mächtigkeit von mehreren Metern an. Hierbei handelt es sich um Geschiebemergel und -lehme (Grundmoräne - gQS1) und fluviatile Sande / Kiese (Hauptterrasse - fQSf). Den Geschiebemergeln und -lehme können wiederholt Sande (Schmelzwassersande) in Form von Lagen / Linsen eingeschaltet sein. Unterhalb der quartären Schichtenfolge kommen mehrere Zehnermeter mächtige tertiäre Sedimente (Wechsellagerungen aus Tonen / Schluffen, Kiesen / Sanden und Braunkohlen) vor. Den Festgesteinsuntergrund bilden Granite / Granodiorite (Granodiorite von Delitzsch, Leipzig, Markranstädt, Hohenmölsen). In den rolligen Lockergesteinen des Quartärs ist eine Grundwasserführung zu erwarten. In Bohrungen aus dem näheren Umfeld des Plangebietes sind die ersten Grundwasseranschnitte etwa zwischen 4 m und 6 m unter Gelände notiert. Die Geschiebemergel und -lehme sind allgemein als Grundwassergeringleiter zu bewerten. Die den Geschiebemergeln und -lehmern wiederholt eingeschalteten Schmelzwassersande können Grundwasser führen, welche oftmals gespannt vorliegt.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/ Breitenfeld und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Es befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modelles der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand zwischen ca. +94,5 und +95 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Somit ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante im Plangebiet zu rechnen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen. Diese Angabe ist als Näherungswert zu verstehen, da das hydrogeologische Modell auf der Basis von Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung arbeitet. Für geplante Bebauungen wird dennoch ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

Im Bereich des Plangebietes ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser ist jedoch mäßig betonangreifend (XA2 nach DIN4030).

Da das Plangebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Damit ist eine Bewertung eventuell

geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

Das Bauvorhaben liegt weiterhin in einem alten Bergbaugebiet, das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist laut Aussage des Sächsischen Oberbergamtes nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Es ergeht ein Hinweis an Bauherren.

2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Areal hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha, war in der Vergangenheit bereits einer baulichen Nutzung unterzogen (ehemaliger Wasserturm, Kleingartenanlage) und ist erschlossen.

Es befinden sich neben dem bestehenden Gebäude des Wasserturmes mehrere Gartenlauben sowie zugehörige Nebenanlagen (Geräteschuppen) auf dem Areal.

2.1.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die in der Gartenanlage nicht durch Gartenlauben oder Wege in Anspruch genommenen Flächen sind im allgemeinen mit Rasen, Beeten und Hecken sowie Bäumen bestanden.

Der Wasserturm befindet sich innerhalb einer kleinen öffentlich zugänglichen Rasenfläche.

2.1.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind bestehende befestigte Wege für die Anbindung der Gartengrundstücke vorhanden.

Da der Standort bisher bereits baulich genutzt wurde, existieren im Plangebiet teilweise bereits Leitungen bzw. liegen durch die direkte Lage an der Staatsstraße S4 am Vorhabengrundstück an. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden alle noch benötigten Erschließungsanlagen neu errichtet.

2.1.5 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delitzsch, Flur 6

Flurstücke 53/4, 53/6 (teilweise), 53/7, 53/8, 54/1, 446 (teilweise) sowie 447 (teilweise)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Die Flurstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die Fläche des zukünftigen Spartenheimes, welche im Eigentum der Stadt Delitzsch verbleiben, im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.1.6 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Nach Aussage des Flächennutzungsplanes existiert im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.7 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.8 Archäologie und Denkmalschutz

Nach Aussage des Flächennutzungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale.

Das Landratsamt Nordsachsen hat darauf hingewiesen, dass der bestehende Wasserturm ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist.

Die Registrierung in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen lautet wie folgt:

Objekt-Nr.:	Lage		Gemarkung	Bauwerksname	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück Flur	Kurzcharakteristik	
08971740			Delitzsch	Wasserturm	
Delitzsch	Am Wasserturm	1	53/7 6	Wasserturm; Bau aus gelben und roten Klinkern mit schlichter Putzgliederung, technikgeschichtlich und versorgungsgeschichtlich von Bedeutung, stadtbildprägende Wirkung	1903 (Wasserturm)

Die Denkmalschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren für Umbau und Erweiterung des Wasserturmes (als 1.BA bezeichnet) zu beteiligen. Dies ist im bisherigen bauordnungsrechtlichen Verfahren auch erfolgt. Ebenso ist die Denkmalschutzbehörde aus Gründen des Umgebungsschutzes vor Bauvorhaben im Umfeld des Wasserturmes (Baufelder im nördlichen Teil des Planes, als 2.BA bezeichnet) bzw. in Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich zu beteiligen.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

2.1.9 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

An das Plangebiet grenzen im Norden einzelne Kleingärten und der Döbernitzer Weg an. Dahinter verläuft die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben. Jenseits der Eisenbahntrasse befinden sich Wohnbauflächen. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Gartensparte „Am Wasserturm“ an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahnweg begrenzt. Jenseits des Bahnweges befindet sich das Bebauungsplangebiet „B-Plan 3/1 An der Leipziger Chaussee“ (genehmigt 03.09.1992), welches Gewerbegebiet beinhaltet.

Südwestlich, an der Kreuzung Leipziger Straße – Bahnweg / Raiffeisenstraße, befindet sich das B-Plangebiet „B-Plan 1 SO-Gebiet Delitzsch-Süd (EKZ)“ (in Kraft seit 23.02.2007), welches ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beinhaltet.

Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße S4), welche von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 184 am Ortseingang kommend nach Delitzsch hineinführt. Hinter dieser befindet sich der Bebauungsplan „B-Plan 7 Gewerbegebiet Delitzsch-Süd, 2. Änderung“ (in Kraft seit 17.03.2022) mit Sondergebieten für Einzelhandel und Gewerbegebieten.

2.1.11 Belange der Kleingärtner

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Zuge der ersten Offenlage überwiegend eine Beeinträchtigung der Belange der Kleingärtner (durch Flächenverlust, Lärm und Staub durch Bau- bzw. später durch Betrieb des Hotels, Erholungsverlust durch Einblick in Gärten, Verschattung durch Nachbargebäude, Anbindung der verbleibenden Kleingartenflächen mit Wegen und Ver- und Entsorgungsleitungen, Einzäunungen und Toranlagen) sowie Naturschutzaspekte (fehlende artenschutzrechtliche Erfassung zum Zeitpunkt der Offenlage) und befürchtete negative Auswirkungen auf vorhandene Hotel-Einrichtungen durch zusätzliche Kapazitäten in Delitzsch angesprochen. Neben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wiesen auch das Landratsamt Nordsachsen und der Kreisverband der Kleingärtner Delitzsch e.V. darauf hin, dass in der Begründung umfassender auf die Belange der Kleingärtner einzugehen ist. Daher wird in der Begründung dieses Kapitel zu den Belangen der Kleingärtner aufgenommen.

Auf Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befanden sich vormals Flächen der Kleingartenanlage „Am Wasserturm“ e.V. und der Kleingartenanlage „Sonneneck“ e.V. Beide Vereine haben die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit und unterliegen dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes. Ein Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist gemäß §1 Absatz 1 ein Garten, der dem Nutzer zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient. Mehrere Parzellen in den Kleingartenvereinen waren in jüngerer Vergangenheit leer gefallen, so auch in den betroffenen Randgebieten, wo der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird. Die dort noch aktiven Pächter sollten auf leergefallene Parzellen in den verbleibenden Kleingartenvereinsflächen umziehen. Die Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und den verbliebenen Pächtern sowie dem Kleingartenvereinen wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt. Die betroffenen Teilflächen der Kleingartenvereine wurden mittlerweile nach der ersten

Offenlage vom Vorhabenträger erworben. Die Pachtverträge mit den verbliebenen Kleingärtnern wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes aufgehoben.

Da das bestehende Spartenheim abgebrochen werden soll, wurde weiterhin vereinbart, dass innerhalb des Vorhabengebietes ein neues Spartenheim im Süden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht. Es ist durch Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan neben dem Wasserturmhotel, dem Parkhaus und den vorgesehenen Gewerbeeinheiten ein verbindlicher Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geworden. Weiterhin werden Park- und Zufahrtsmöglichkeiten sowie eine neue äußere Einfriedung aufgrund des Wegfalls der Parzellen an der Leipziger Straße geschaffen. Auch auf Grund der angespannten Parksituation im Plangebiet und hier auch speziell für die Kleingärtner ist der Bau des Parkhauses auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Diese Ergebnisse werden in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag einfließen, in dem alle durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen vertraglich fixiert werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann nur mit Abschluss eines Durchführungsvertrages im Stadtrat gefasst werden.

Die Kleingartenanlagen werden insgesamt im Ergebnis etwas verkleinert, bleiben jedoch bestehen. Es wird dabei keine Gartenparzelle ohne Zugang entstehen. Parkmöglichkeiten für die Kleingärtner bestehen außerhalb des Plangebietes entlang des Döberitzer Weges und der Straße am Wasserturm, sowie in dem neuen Parkhaus. Das Natur- und Erholungspotential der Kleingartenanlagen bleibt daher weiterhin erhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen der neuen Gebäude liegen auf den eigenen Baugrundstücken und nicht auf den verbleibenden Kleingartenanlagen.

2.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) heißt es: „Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“ (LEP Sachsen 2013, S.5)

Die Stadt Delitzsch wird im gültigen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum eingestuft.

G 1.2.4 „Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft

so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“

Z 1.3.1 „Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“*

Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“*

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“

Z 2.3.3.2 „In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.“

G 2.3.3.4 „Historisch wertvolle städtebauliche Strukturen mit überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen und Sakralbauten sowie Dörfer mit überregional bedeutsamen Kulturgütern oder Sakralbauten sollen als Schwerpunkte des Städte- und Kulturtourismus und des Tourismus im ländlichen Raum weiterentwickelt und entsprechend vermarktet werden.“

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 (RPWS) ist die Stadt Delitzsch als zentraler Ort (Mittelzentrum) aus dem LEP 2013 übernommen worden (siehe Karte 1 RPWS).

Im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 (RPWS) wird die Stadt Delitzsch bzw. der Raum Delitzsch als „charakteristische Raumstruktur mit den weithin offenen Agrargebieten, der Bergbaufolgelandschaft und den Gewerbeansiedlungen im Zuge der Autobahnen A 9 und A 14 funktionsteilig weiterentwickelt werden“ bezeichnet. Es ist gem. G 1.1.11 u.a. „...die vom Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ausgehenden Entwicklungsimpulse für gewerbliche Ansiedlungen genutzt ... werden“. Entsprechend wird im Planungsgebiet mit direktem Verkehrsanschluss an die Leipziger Straße / S4 ein sinnvoller Standort für eine neue gewerbliche Nutzung entwickelt.

Delitzsch wird in der Karte 17 des Regionalplanes weiterhin als Thematischer Tourismusschwerpunkt „Mitteldeutsche Straße der Braunkohle“ aufgeführt, die entlang der Leipziger Straße dargestellt wird. Nahe dem Plangebiet verläuft auch eine regionale Haupttradroute.

Z 2.1.3.4 „Die Tagebauseen sind auf der Grundlage differenzierter Nutzungsprofile unter Ausprägung von Alleinstellungsmerkmalen zu entwickeln und in eine nach Sachsen-Anhalt und Thüringen übergreifende Seenlandschaft einzubinden. Raumverträgliche und selbsttragende privatwirtschaftliche Entwicklungs- und Betreiberaktivitäten sind zu befördern.“ Delitzsch wird gem. RPWS zum „Leipziger Neuseenland“ als Raum zwischen Bitterfeld (Goitzsche) und dem Nordraum Leipzig bzw. Borna als Südraum Leipzig eingeteilt. Besonders soll hier die Private Entwicklung von touristischer Infrastruktur gefördert werden.

Z 1.3.2 „In den Zentralen Orten sind zentralörtliche Funktionen und dafür erforderliche Einrichtungen in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zu bündeln.“

Z 1.3.4 „In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Z 1.5.1 „Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf ... • Eilenburg–Delitzsch–(Halle) ...“

Z 2.1.3.5 „Die Städte und Gemeinden innerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf Bergbaufolgelandschaft sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“

„Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen ...“ (RPWS 2021, Z 2.3.1.3)

G 2.3.3.3.1 „Markante kulturhistorische Sehenswürdigkeiten wie Sakralbauten, Burgen und Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Parkanlagen sowie bedeutende technische Denkmale sollen als touristische Anziehungspunkte und als prägende Elemente der Kulturlandschaft erhalten werden.“

Die vorgesehene Entwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Areal ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Es befindet sich in Ortslage. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt. Insbesondere die Nutzung des denkmalgeschützten Wasserturms als Hotel / Boardinghouse ermöglicht einerseits den Erhalt eines historischen Gebäudes und dient zudem als touristische Attraktion

3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch (2004)

Für die Stadt Delitzsch existiert ein Flächennutzungsplan (ausgefertigt am 02.11.2004). Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet Flächen für Dauerkleingärten dar.

Die geplante zukünftige Nutzung sonstiges Sondergebiet für Beherbergung bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet mit den zugehörigen Verkehrsflächen entspricht derzeit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Delitzsch, daher ist er nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eine Anpassung vorzunehmen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Dabei kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

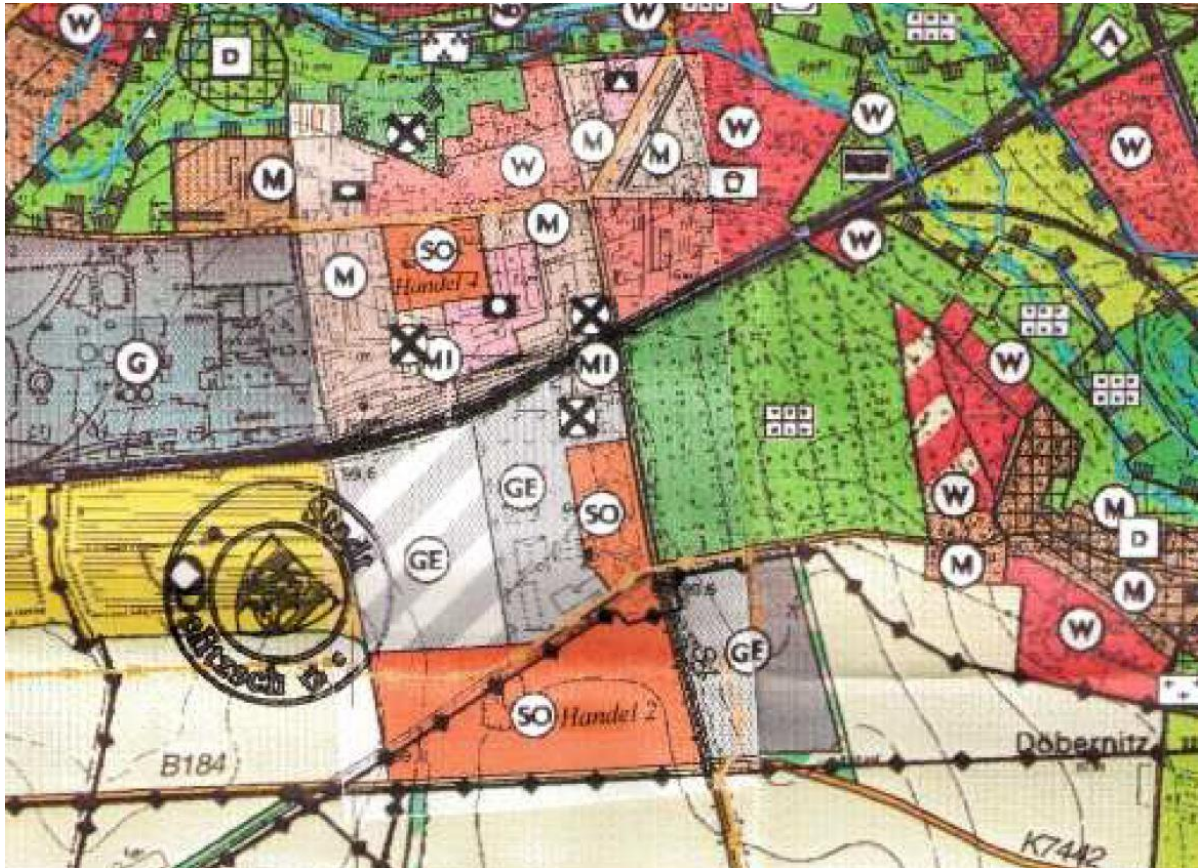


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan für das Plangebiet im Ortsteil Delitzsch

2.3 Planungskonzept

2.3.1 Städtebauliches Konzept

Auch auf Grund der Corona-Pandemie wurde das städtebauliche Konzept im Rahmen des „Masterplanes Leipziger Straße (2022)“ des Architekturbüro Denda-Architekten für das „Sondergebiet – Am Wasserturm“ überarbeitet. Neben den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Hotels und die zugehörigen Dienstleistungen, aber auch durch die Nachfrage von interessierten Gewerbebetrieben bzw. bereits konkreten Vorhaben, wurde die geplante bauliche Nutzung dem Bedarf angepasst. 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.

Neben der Nutzung des Wasserturms einschließlich Anbauten als Hotel / Boardinghouse wird nun auch die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens planungsrechtlich vorgesehen. Ergänzend zum Wasserturmhotel ist der Bau eines Parkhauses geplant, insbesondere um sowohl den erforderlichen Stellplatzbedarf des

Hotels / Boardinghouse realisieren zu können, als auch den Stellplatzbedarf des Bauvorhabens „Walzenmühle“ sicherzustellen, welches ebenfalls durch den Vorhabensträger in Delitzsch realisiert wird. Generell ist die Parkplatzsituation in Delitzsch angespannt und kann durch den Bau des Parkhauses entspannt werden, neben der Zuordnung zum Wasserturmhotel, dem Bauvorhaben Walzenmühle und den Kleingärtner, bleiben ca. 50 Stellplätze zur freien Nutzung. ,

Direkt an das Parkhaus angrenzend ist die Errichtung eines Bäcker-Drive-In konkret berücksichtigt und ergänzt die Nahversorgung, auch speziell für die Bewohner des Boardinhouses und auch die Nutzer des Parkhauses bzw. der geplanten Gewerbebetriebe. Auf den Flächen südlich der Zufahrt von der S4 / Leipziger Straße sind nicht störende Gewerbebetriebe geplant und sollen durch die Lage parallel zur Leipziger Straße diesen Einfahrtsbereich in die Stadt Delitzsch städtebaulich Aufwerten und Ordnen.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept 2022 (Denda - Architekten)

In Abstimmung mit dem Kleingartenverein / Stadt Delitzsch wird ein neues Spartenheim an der Kreuzung der Leipziger Straße / Bahnweg errichtet. Die Baumaßnahmen sollen bauabschnittsweise umgesetzt werden (1. BA Wasserturmhotel, 2. BA Parkhaus und Bäcker-Drive-In, sowie ergänzende Anlagen Wasserturmhotel (Park, Pavillon, Stellplätze), 3. BA Spartenheim Kleingartenverein und 4. BA Gewerbebauten.

2.3.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird vom Bahnweg aus an den Straßenverkehr angebunden. Die Anbindung soll als Verkehrsknoten ausgebaut werden. Parallel zur Leipziger Straße wird auf der Rückseite der vorgesehenen Bebauung im Vorhabengebiet eine neue private Erschließungsstraße errichtet. Diese wird für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgebaut. Damit ist die Erschließung prinzipiell auch für dreiachsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr gewährleistet. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Medienträger.

Der Fahrweg wird bis zum Wasserturmhotel als öffentliche Verkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr ausgebildet. Ab dem Wasserturmhotel werden die Verkehrswege im Einrichtungsverkehr entgegen dem Uhrzeigersinn geführt. Diese Wegführung befindet sich dann auf privaten Flächen des Vorhabenträgers, ihre Benutzung wird jedoch über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit gesichert.

Alle zuvor genannten Erschließungsstraßen werden durch den Vorhabenträger errichtet, die als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet bzw. für die Öffentlichkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden und somit frei zugänglich sind. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Tragfähigkeit wird für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt. Eine Straßenbeleuchtung ist für die neue erschließende Straße, die der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, notwendig und wird im Zuge der auf den Bebauungsplan folgenden Erschließungsplanung mit vorgesehen. Der Ausbaustandard und die Kostenübernahmen für Neubau- und Rückbaumaßnahmen werden ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Delitzsch verbindlich vereinbart. Der Durchführungsvertrag wird noch vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen. Somit ist eine entsprechende Umsetzung abgesichert.

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf den Baugrundstücken durch die künftigen Bauherren zu errichten.

Die weitere innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, obliegt dem Grundstückseigentümer. Diese sind im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) dargestellt. Das Sachgebiet Brandschutz des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen hat in seiner Stellungnahme zur ersten Offenlage darauf hingewiesen, dass Zufahrten so herzustellen sind, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden können und die DIN 14090 „Flächen für die

Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet werden. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. Baumbestände im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Bezüglich des Ausbaustandards der einzelnen Teilgrundstückszufahrten von der neuen Erschließungsstraße aus und ggf. erforderlichen Flächen für Rettungsfahrzeuge ergeht ein Hinweis an die Bauherren im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Fläche an der Kreuzung Leipziger Straße / Bahnweg wird für einen späteren evtl. möglichen Ausbau als Kreisverkehr als öffentliche Verkehrsfläche freigehalten. Sie ist daher entgegen der ersten Offenlage nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten und kann bei Planungen zum Umbau der S4 oder eines evtl. Ausbaus des Knotens Leipziger Straße – Bahnweg zu einem Kreisverkehr durch die jeweiligen Planungsträger mit in Anspruch genommen werden, ohne dass es zu Konflikten mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt. Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde die Planung zum Ausbau der S4 berücksichtigt und ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan „rot“ hinterlegt.

Der Verkehrsknoten der Planstraße mit dem Umbau der S4 wird in der Planung des LASuV bereits berücksichtigt. Eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Delitzsch und dem LASuV wird vor Baubeginn abgeschlossen. Solange der neue Verkehrsknoten noch nicht fertig gestellt ist, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt über den Bahnweg. Der Bebauungsplan soll eine Anbindung einer öffentlichen Verkehrsfläche über einen neuen Verkehrsknoten lediglich schon bauleitplanerisch für die nicht vom Planfeststellungsverfahren erfassten an die S4 angrenzenden Flächen vorbereiten. Die Verkehrsfläche zur Knotenanbindung an die S4 ist breit genug für eine Verkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr mit einseitig begleitetem Gehweg. Alle anderen Verkehrsflächen im Vorhabengebiet sollen aufgrund geringerer erwarteter Verkehrsbewegungen im Mischverkehr genutzt werden.

Das LASuV hatte in seiner Stellungnahme zur ersten Offenlage weiterhin ausgeführt, dass der an die S4 angrenzende nördliche Bereich des Plangebietes ca. 100 m innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Delitzsch und der davon südliche Bereich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt im Zuge der S4 liegt. Für den Verknüpfungsbereich wurde ein 20 m Abstand gefordert. Der in der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) genannte Abstand zur befestigten Straßenkante von 20 m für Hochbauten für Teile des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch vor dem Hintergrund des absehbaren Umbaus der S4 nicht als zwingend im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorgesehenen Baufelder sind zwischen 5,40 m und 6,00 m von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 64/2 entfernt, auf welchem die Leipziger Straße (Staatsstraße 4) verläuft. Die Abstandsflächen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück. Die befestigte Straßenkante der S4 ist derzeit je nach Teilstück weitere 2 bis 3 m von der Flurstücksgrenze des Flurstückes 64/2 entfernt. Ein Abstand von 20 m zwischen derzeitiger befestigter Fahrbahnkante und den Baufeldern hätte zur Folge, dass

die vorgesehene Nutzung der schmalen Gewerbegebietsflächen entlang der Staatsstraße nicht möglich wäre. Vor dem absehbaren Umbau der Staatsstraße im angrenzenden Abschnitt zu einer Unterführung unter die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben wäre dies nicht sinnvoll, da eine mögliche Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugverkehrs und der Staatsstraße durch die straßenbegleitende Bebauung dann insbesondere nicht mehr gegeben ist. Es wird jedoch durch zeichnerische Festsetzung abgesichert, dass aus dem Vorhabengebiet heraus zur Leipziger Straße keine Grundstückszufahrten errichtet werden können.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die in der Leipziger Straße gelegene Bus-Haltestelle „Delitzsch, Gartencenter“. Die Bedienung erfolgt durch den Delitzscher Stadtbusverkehr und durch verschiedene Regionalbuslinien. Je nach Lage des Zielpunkts im Planungsgebiet ist die Haltestelle zu Fuß (max. 200 Meter) zu erreichen.

2.3.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/einrichtungen, Löschwasserbereitstellung

Einige der Medienträger wurden im Zuge der konkreten Objektplanung zum Umbau des Wasserturmes durch den Vorhabenträger bzw. dessen Architekten und Fachplaner bereits über das Vorhaben informiert und um Stellungnahmen bzw. Erschließungsangebote gebeten. So stellte der Vorhabenträger bereits am 20.01.2017 einen Antrag auf Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz beim Abwasserzweckverband Delitzsch. Diesem wurde mit Schreiben vom 07.02.2017 mit Hinweisen für die Bauausführung stattgegeben. Für die Errichtung des Grundstücksanschlusses und die künftige Einleitung von Schmutzwasser muss jedoch ein erneuter Antrag zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen des AZVD gestellt werden. Darauf hat der AZVD in der ersten TöB-beteiligung mit Schreiben vom 01.08.2017 hingewiesen.

Auch beim Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) wurde bereits ein Erschließungsangebot eingeholt. Gleiches gilt für die Stadtwerke Delitzsch, die zu einem Gasanschluss abgefragt wurden.

Im Zuge der Erschließungsplanungen zu den Ver- und Entsorgungsmedien werden die Ver- und Entsorger durch die Erschließungsplaner erneut separat beteiligt und fristgerecht eingebunden. Die Erschließungsplanungen erfolgen in Abstimmung und anhand der Vorgaben der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

3.3.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung in der Leipziger Straße erfolgen. Die Trinkwasserversorgung für die Umnutzung des denkmalgeschützten Wasserturms wird über die unmittelbar vorhandene Hauptversorgungsleitung DN 200 GGG abgesichert. Von dort werden neue Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Trinkwassernetz bereitgestellt (96 m³/h). Nach Aussage des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung befindet sich im Abstand von etwa 70 Metern zum Wasserturm der nächstgelegene Unterflurhydrant. Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten ist somit eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser gewährleistet.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im jeweiligen Gebäude. Durch den Einsatz eines Mini-Blockheizkraftwerkes wird neben der Gewinnung von Wärme auch Strom erzeugt und dem Gebäude zur Verfügung gestellt.

Der Anschlussnehmer hat einen Versorgungsvertrag mit dem Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) abzuschließen. Dessen Ergebnis fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

2.3.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Leitungsnetz des regionalen Entsorgers erfolgen. In der Leipziger Straße liegen alle Medien an. Von dort werden Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt. Das fetthaltige Abwasser aus den Küchenbereichen wird über eine separate Schmutzwasserleitung auf einen Fettabscheider geleitet.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt

in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

2.3.3.3 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und dort versickern. Am Wasserturmhotel anfallendes Regenwasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und verzögert versickert.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen und vom Spartenheim wird in einer zentralen Versickerungsrigole unterirdisch im Bereich des öffentlichen Parkplatzes des Spartenheims versickert.

2.3.3.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die Elektro- und Wärmeenergieversorgung (Gas) wird durch Anschluss an das Leitungsnetz des regionalen Versorgers erfolgen. In der Leipziger Straße liegen alle Medien an. Von dort werden Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt. Die grundsätzliche Versorgung ist somit bereits gegeben. Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger, mit Ausnahme der Windenergie, zulässig. Durch den Einsatz eines Mini-Blockheizkraftwerkes im Wasserturmhotel wird neben der Gewinnung von Wärme auch Strom erzeugt und dem Gebäude zur Verfügung gestellt.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

2.4 Grünordnerisches Konzept

Die Fläche ist derzeit mit einzelnen typischerweise in Kleingärten anzutreffenden Sträuchern und Gehölzen bestanden. Im Bereich des Gehölzaufwuchses liegen die Stammdurchmesser zum Großteil unter 10 cm und die Bäume mit einer Höhe von durchschnittlich 4 m. Die nicht durch Gartenlauben oder Wege in Anspruch genommenen Flächen sind mit Rasen bzw. Blumen und Gemüsebeeten bestanden. Durch die baulichen Maßnahmen werden vormals als Gartenanlage genutzte Flächen beseitigt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die nicht überbauten Flächen mit Rasen begrünt sowie entlang der Leipziger Straße sowie zur weiteren Strukturierung des Gebietes begleitende Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Es soll weiterhin eine parkähnliche Fläche nahe dem Wasserturm für die Besucher und Gäste des dortigen Hotels angelegt werden. Die Pflanzungen werden jeweils auf privaten Flächen durchgeführt, sie unterliegen daher auch der Pflege der privaten Eigentümer. Kosten für die Öffentlichkeit fallen nicht an.

2.5 Immissionen/ Emissionen

2.5.1 Lärm

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.

Die außerhalb des Vorhabengebietes im Westen vorhandenen Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbegebiete des „B-Plan 7 Gewerbegebiet Delitzsch-Süd, 2. Änderung“ befinden sich in einem Abstand von ca. 40 Meter zu den vorgesehenen Gebäuden. Deren Nutzungen (Einkauf, Anlieferverkehr) finden nur zu den Tagzeiträumen statt. Der für eine ungestörte Wohnnutzung in einem Hotel relevante Nachtzeitraum und die Sonn- und Feiertage sind nicht beeinträchtigt. Da in dem benachbarten Bereich ebenfalls Mischgebiete an der Leipziger Straße in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet Einzelhandel vorhanden ist, ist eine Wohnverträglichkeit bei den in dem benachbarten B-Plan zulässigen Nutzungen bereits grundsätzlich berücksichtigt und für das vorliegende Vorhabengebiet unkritisch.

Die im Süden jenseits des Bahnweges im Bebauungsplangebiet „B-Plan 3/1 An der Leipziger Chaussee“ befindlichen Gewerbegebiete befinden sich quasi in direkter Nachbarschaft zu den Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Allerdings werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammen mit dem V+E-Plan die konkret geplanten Gebäude lagemäßig schon festgeschrieben. So sind im südlichen Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zunächst das Spartenheim des Kleingartenvereins und dann nicht störende gewerbliche Betriebe geplant. Für den geplanten Bäcker-Drive-In wurden im aktuellen Gutachten die Nutzung während der der Nachtzeit von 22.00 – 6.00 Uhr ausgeschlossen.

Die im Norden verlaufende Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben befindet sich in einem Abstand zum Wasserturmhotel von etwa 65 m. Jenseits der Eisenbahntrasse befinden sich Wohnbauflächen. Die Leipziger Straße ist eine wichtige Einfahrtstraße nach Delitzsch. Fernverkehr wird jedoch am Ortseingang über die Bundesstraße B 184 um den Ort herumgeleitet, so dass die Leipziger Straße vorrangig nur von Ortsverkehr frequentiert wird. Auch an der Leipziger Straße befinden sich in der Nähe Wohnbauflächen.

Die Abstände zu den vorhandenen Verkehrswegen sind für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Ansiedlungen aus bauleitplanerischer Sicht ausreichend.

Für die erwartete Schallschutzsituation wurde durch einen Gutachter eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die diesen Unterlagen beiliegt.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege werden für Bauherren von Gebäuden mit aus Sicht des Immissionsschutzes schutzbedürftigen Räumen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So sind durch einen Schallgutachter die beim Bau der Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zu verwendenden Bauteile hinsichtlich ihrer Schallschutzwirkung den zu erwartenden Emissionen gegenüberzustellen und die Bauteile so zu wählen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert sind. Dazu werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche für die einzelnen Baufenster festgesetzt und entsprechende textliche Festsetzungen zur Umsetzung des Immissionsschutzes durch die Bauherren getroffen. Weiterhin werden entlang eines geplanten Parkplatzes zum Schutz von außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Immissionsorten Festsetzungen zur Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand getroffen.

2.5.2 Staub/ Gerüche/ Luftschadstoffe/ Licht

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für die geplanten Nutzungen werden keine unzulässigen Emissionen von Licht, Staub, Gerüchen oder Luftschadstoffen zu erwarten sein.

Es bestehen derzeit keine Kenntnisse, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Gem. Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als separates Dokument diesen Unterlagen bei.

2.7 Kosten und Durchführung

Die anfallenden Kosten für Planung und Errichtung werden vom Vorhabenträger übernommen.

3 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der

Festsetzungen

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delitzsch, Flur 6

Flurstücke 53/4, 53/6 (teilweise), 53/7, 53/8, 54/1, 446 (teilweise) sowie 447 (teilweise)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Stadt Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, wird begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze des Flurstückes 53/3
- östlich durch die westliche Grenze des Flurstückes 53/6, sowie durch die bestehenden Anlagen der Gartensparte „Am Wasserturm“
- südlich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 49
- westlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 64/2 und 29/1

3.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 – 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

Textliche Festsetzung (TF):

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet SO wird als sonstiges Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, Boardinghouse,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants,
- Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb,
- Fitness- und Wellnessbereiche,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für Betriebsbezogene Verwaltung,
- Außengastronomie
- Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

Zusätzlich ist als Art der Nutzung für das festgesetzte SO auch "dauerhaftes Wohnen" gem. § 11 Abs. 2, Satz 2 BauNVO zulässig.

Ausgeschlossen sind insbesondere Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zu lässig sind alle Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung, sowie Solaranlagen und Funkmastanlagen in der Freiflächenaufstellung. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

Für die im Plangebiet festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 gilt gem. § 8 BauNVO:

Folgende Nutzungen sind im GEe1 zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Bäckerei mit Cafe / Gastronomie

Folgende Nutzungen sind im GEe2 zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, hier: Spartenheim als Vereinsheim
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind im GEe1 und GEe2:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

Begründung:

Mit der Festsetzung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Vorhabengebiet, die u.a. bereits im Kapitel 2.3.1 vorgestellt wurde, bauplanungsrechtlich ermöglicht. Die Festsetzungen des SO beinhaltet hier die Fremdenbeherbergung im geplanten Hotel / Boardinghouse und auch in Kombination mit „dauerhaftem Wohnen“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Hier haben sich durch die Corona-Pandemie gerade unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Betreibung eines Hotels / Boardinghouse geänderte Rahmenbedingungen ergeben und durch die Möglichkeit des „dauerhaften Wohnens“ sind hier zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten vorgesehen.

Mit der Sondergebietsausweisung mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist der Ausschluss von weiteren Nutzungen nach § 11 Abs. 2 sowie Abs. 3 BauNVO wie Einkaufszentren, großflächigem Einzelhandelsbetrieben, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, bereits beinhaltet. Darauf hatte die Landesdirektion im Zuge der ersten TöB-Beteiligung hingewiesen. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits vorhanden und werden im Vorhabengebiet städtebaulich nicht angestrebt, da sie den gewünschten Charakter als Gebiet für Beherbergung entgegenstehen würden. Daher werden sie nicht zugelassen. Aus den gleichen Gründen werden auch Einzelhandelsbetriebe

ausgeschlossen. Räume für betriebserforderliches Personal müssen nicht ausdrücklich festgesetzt werden, diese sind zwingender Bestandteil gewerblicher Nutzungen.

Ergänzend werden auf den Flächen südlich der neuen Anbindung an die Leipziger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) festgesetzt, um den Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen zu decken. Es wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewählt, um die angrenzende schutzwürdige Bebauung / Nutzung zu schützen und störendes Gewerbe auszuschließen. Daher werden nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und natürlich das Spartenheim, als Schank- und Speisewirtschaft, sowie Anlagen für sportliche Zwecke und ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Zulässige Grundflächenzahl, Gebäudehöhen

Textliche Festsetzung (TF):

Für das sonstige Sondergebiet SO wird eine Grundflächenzahl von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die Festsetzungen der GRZ wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen bis zum angegebenen Maß umgesetzt werden können.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt und ein einheitliches städtebauliche Gesamtbild entsteht.

3.3.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen des sonstigen Sondergebietes SO werden wie folgt festgesetzt:

- der bestehende denkmalgeschützte Wasserturm mit maximal 49m und Anbauten an den Wasserturm mit maximal 34m
- alle weiteren baulichen Anlagen des sonstigen Sondergebietes bis maximal 20m

Die Gebäudehöhen des eingeschränkten GEe1 werden für die baulichen Anlagen mit maximal 16m festgesetzt.

Die Gebäudehöhen des eingeschränkten GEe2 werden für die baulichen Anlagen mit maximal 12m festgesetzt.

Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist die angrenzende endausgebaute öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Begründung:

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes bei der städtebaulichen Planung angemessen zu berücksichtigen und die Einpassung der Bebauung in die angrenzende Bebauung zu steuern.

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.

Bei der Festsetzung wird weiterhin berücksichtigt, dass der bestehende Wasserturm deutlich mehr Vollgeschosse beherbergen wird. Dies ist an dieser Stelle ausdrücklich erwünscht, da das Hotel dadurch ein Alleinstellungsmerkmal erhält und der Betriebserfolg verbessert wird. Der Wasserturm als örtliche Landmarke und prägendes Gebäude der Silhouette der Stadt Delitzsch kann so erhalten werden und wird vor dem Verfall gerettet. Dadurch entsteht ein einheitliches Gesamtbild zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten und es wird städtebaulich dem Charakter als attraktiver Standort für eine Fremdenbeherbergung entsprochen.

3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.4.1 Bauweise

Textliche Festsetzung (TF):

In dem sonstigen Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50m überschreiten.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wozu § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit gibt, werden auch längere Gebäude baurechtlich ermöglicht, wie dies bei den ergänzenden Gewerbegebäuden im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist. Die Gebäude sollen miteinander verbunden werden können. Insgesamt können dadurch Gebäudelängen von mehr als 50 Metern erreicht werden und es kann eine klare Gliederung parallel zur Leipziger Straße umgesetzt werden. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung (TF):

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die unbebauten bzw. unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen, naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch vollständig geschlossene Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass genügend Flexibilität zur Ausbildung der Gebäude vorhanden ist, um bei der späteren Bauausführung noch hinreichend Spielraum für bei der Realisierung evtl. noch notwendig werdender Detailänderungen zu haben und dabei weiterhin dem vorhabenbezogenen B-Plan zu entsprechen. Die Festsetzung das unbebaute bzw. unversiegelte Flächen der Baugrundstücke zu begrünen sind ergänzt die bereits unter Pkt. 3.8 festgesetzten Maßnahmen.

3.5 Sichtfelder an Knotenpunkten

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

von Sichthindernissen freizuhaltendes Sichtfeld

Textliche Festsetzung (TF):

Im Bereich des Knotenpunktes Bahnweg ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RAS 06 zu gewährleisten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Insbesondere die Straßeneinfahrt ins Plangebiet muss aufgrund der zu beachtenden Sichtverhältnisse und Kurvenradien der Bemessungsfahrzeuge entsprechend ausgebildet sein.

3.6 Verkehrsflächen

3.6.1 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen sichert die Befahrbarkeit der zeichnerisch festgesetzten Verkehrswege zu Gunsten der Allgemeinheit.

3.6.2 Ein- und Ausfahrten

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung:

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird gesichert, dass ein Anschluss des Vorhabengebietes an die bereits außerhalb des Bebauungsplanes bestehenden Verkehrsflächen nur an den dafür im Lageplan dargestellten Abschnitten stattfinden kann. Durch die Festsetzung der Bereiche wird weiterhin die Verkehrssicherheit erhöht, da sie verkehrstechnisch bedingte Knotenabstände berücksichtigen.

3.7 Ableitung von Oberflächenwasser

Textliche Festsetzung (TF):

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe2 ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die funktionierende Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

Anfallendes Regenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über eine unterirdische Versickerungsanlage, welche innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt wird zu versickern.

Begründung:

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und dort versickern. Am Wasserturmhotel anfallendes Regenwasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und verzögert versickert. Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen und vom Spartenheim wird in einer zentralen Versickerungsrigole unterirdisch im Bereich des öffentlichen Parkplatzes des Spartenheims versickert.

3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung (TF):

Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind mit Froschklappen zu versehen (Vermeidungsmaßnahme V 4).

In dem sonstigen Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 ist insgesamt mindestens die folgende Anzahl Bäume bis spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung auf den Baugrundstücksflächen durch den Vorhabensträger zu pflanzen (Maßnahme M 1):

7 St. Bäume mit Wuchshöhen über 20 m (Großbaumarten)

Artenliste:

- Zürgelbaum (*Celtis australis*)
- Spanische Eiche (*Quercus x hispanica*)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa* „Brabant“)

35 St. Bäume mit Wuchshöhen über 15 bis 20 m (mittelhohe Bäume)

Artenliste:

- Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) – auch in Sorten
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*) – auch in Sorten
- Ulme (z.B. *Ulmus x „Lobel“*) - in resistenten Sorten

32 St. Bäume mit Wuchshöhen bis 15 m (Kleinbäume)

Artenliste:

- Dreizahn-Ahorn (*Acer buergerianum*)
- Feldahorn (*Acer campestre*) – auch in Sorten
- Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*)
- Blutpflaume (*Prunus cerasifera*) – auch in Sorten

Die Pflanzung hat einschließlich Fertigstellungspflege von einem Jahr und Entwicklungspflege von zwei Jahren zu erfolgen

Auf mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind Lebensraumstrukturen für Reptilien zu schaffen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und als Rasen höchstens 2 bis 3 mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Flächen sind Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen oder Amphibien im Sommerlebensraum vorzuhalten. Das sind Steinhäufen, Trockenmauern oder Gabionenkörbe, vegetationsarme Bereiche ohne Auftrag von nährstoffreichem Boden oder Düngung (Maßnahme M 2).

Begründung:

Die Maßnahmen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und wurden im Umweltbericht unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Grünordnungsplanung und des Artenschutzes hergeleitet und erläutert (vgl. insbesondere Kapitel 4 des Umweltberichtes).

3.9 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung (TF):

Maßnahme M 3

Außerhalb des Geltungsbereiches und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort wird gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S.3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation im Umfang von 87.843 Werteinheiten festgesetzt:

Rückbau von Gebäuden und Anlagen einer Stallanlage mit versiegelten Flächen, Schotterflächen und ruderalen Freiflächen und Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Döbernitz der Stadt Delitzsch, Zum Kartoffelhof 11 (Gemarkung Döbernitz, Flur 3, FSt 6/8, Landkreis Nordsachsen).

Die Maßnahme mit einem Umfang von 87.843 Werteinheiten wird dem Eingriff im Geltungsbereich teilweise zugeordnet. Der Umfang des Zuordnungsanteils erfolgt über zu erwerbende Wertpunkte in Höhe von insgesamt 87.843 Werteinheiten. Die Werteinheiten (WP) sind über den Vorhabenträger des Abbruchs der Stallanlage, die Agrargenossenschaft Beerendorf, Beerendorfer Anger 76, 04509 Delitzsch zu erwerben.

Begründung:

Maßnahme M 3

Rückbau von Gebäuden und Anlagen einer Stallanlage mit versiegelten Flächen, Schotterflächen und ruderalen Freiflächen und Anlage einer Streuobstwiese im Ortsteil Döbernitz der Stadt Delitzsch, Zum Kartoffelhof 11 (Gemarkung Döbernitz, Flur 3, FSt 6/8, Landkreis Nordsachsen). Die Maßnahme der Zuordnungsfestsetzung besteht im Rückbau der Stallanlage (JRA) Döbernitz der Agrargenossenschaft Beerendorf. Hier sollen entsprechend der Planung der Gesamtmaßnahme durch das Ingenieurbüro, Ökokonto-Agentur H. Krenz, Obere Dorfstraße 43i, 01744 Dippoldiswalde, die nördlichen Stall- und Funktionsgebäude zurück gebaut werden. Die Flächen sollen entsiegelt und mit einer Streuobstwiese bepflanzt und dadurch ökologisch erheblich aufgewertet werden. Die Aufwertung der Fläche insgesamt beträgt 300.960 Werteinheiten je m². Damit sind dem Vorhaben mit 87.843 Werteinheiten (Wertpunkten) etwa 9 % der Maßnahme zuzuordnen.

Die Ökokontomaßnahme beinhaltet sowohl die Aufwertung von Lebensräumen als auch die Entsiegelung von Flächen.

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

Textliche Festsetzung (TF):

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Öffentlichkeit und der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt.

Begründung:

Alle Erschließungsstraßen werden durch den Vorhabenträger errichtet. Sie werden öffentlich gewidmet bzw. als Privatstraße für die Öffentlichkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen und somit frei zugänglich gemacht. Neben der gesicherten Erschließung für die Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger ist somit auch eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen auf allen Verkehrswegen gewährleistet.

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten. Sie werden nicht gesondert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Dies gilt ebenso für die weitere innere Erschließung mit Stellplätzen, Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, welche dem Grundstückseigentümer obliegen. Diese sind jedoch im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) dargestellt, womit das Vorhaben eindeutig beschrieben ist.

Die Festsetzung dient einer gesicherten Ver- und Entsorgung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes. Das Leitungsrecht umfasst auch die unterirdische Errichtung technischer Anlagen (z.B. Pumpwerke oder Regenwasserbehandlungsanlagen), sofern durch sie die Funktion als Verkehrsanlage nicht beeinträchtigt wird.

Generell soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und -wege erfolgen. Für entsprechende technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgen über mit den Trägern abzustimmende Trassenführungen im Zuge der Erschließungsplanungen.

Durch die Festsetzungen kann das Verkehrs- und Erschließungskonzept, wie in den Kapiteln 2.3.2 und 2.3.3 beschrieben, umgesetzt werden.

3.11 Immissionsschutz

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

In dem sonstigen Sondergebiet SO und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind Lärmpegelbereiche (LPB IV, V und VI) festgesetzt.

Textliche Festsetzung (TF):

In den durch Schrägschraffur (\\\\\\) an Baugrenzen festgesetzten Bereichen (Lärmpegelbereiche), sind an Gebäudefronten der Gebäude mit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen, aufgrund des vorhandenen Verkehrslärmes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm erfolgt im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach DIN 4109-1:2018-01.

Die Bemessung der des erforderlichen Schalldämmmaßes der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart). Für die Mindest-Dimensionierung der Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der o.g. Norm unter Anwendung des in der Planzeichnung für den entsprechenden Fassadenabschnitt eingetragenen Lärmpegelbereichs zu bestimmen.

Die konkret vorliegende Raumart ist frühestens im Genehmigungsverfahren zu klären. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist in diesem Regelwerk in Stufen von ganzen Dezibel vorgesehenen.

Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegels im Tages- und Nachtzeitraum:

Außenlärmpegel	Lärmpegelbereiche
$L_{a,Tag}$ dB(A)	Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr)
68,6 – 69,9	IV
70,4 – 71,6	V

Außenlärmpegel	Lärmpegelbereiche
$L_{a,Nacht}$ dB(A)	Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr)
59,9	IV
60,2 – 61,7	V
65,3 – 65,6	VI

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung $> 50 \text{ dB(A)}$ nachts besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Fassadenflächen des Parkhauses sind zur Minderung der Schallabstrahlung der einzelnen Parkgaragen mit einem resultierenden Mindest-Schalldämm-Maß von $R'_{w} = 5 \text{ dB}$ für die Gesamtheit der Begrenzungsflächen inklusive Öffnungen auszuführen.

Der Betrieb des geplanten Backshops im Sinne einer Schnellgaststätte mit Drive-In-Schalter ist hinsichtlich der zu erwartenden Parkfrequenz ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums von 06:00 bis 22:00 zulässig.

Der Betrieb der Freisitzflächen des Restaurants am Wasserturm ist ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 zulässig. Für eine Nutzung des Außenbereiches im Nachtzeitraum sind weitere betriebliche oder bauliche Maßnahmen zu treffen, welche die Schallemission in ausreichendem Maße verringern.

Für die zu erwartenden gebäudetechnischen Anlagen der Gewerbebetriebe sind die zur Berechnung angesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel für die relevanten Dachflächen im Zuge der Bauausführung zu beachten.

3.11.2 Emissionsschutz

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

In dem sonstigen Sondergebiet SO1 sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Textliche Festsetzung (TF):

Innerhalb der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiche hat die Anlage einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand zu erfolgen.

Begründung:

Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden diese baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen getroffen, wozu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berechtigt.

So sind durch einen Schallgutachter die beim Bau der Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zu verwendenden Bauteile hinsichtlich ihrer Schallschutzwirkung den zu erwartenden Emissionen gegenüberzustellen und die Bauteile so zu wählen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert sind. Dazu werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche (zeichnerische Festsetzung) für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

Mit der zeichnerischen Festsetzung und der textlichen Festsetzung wird die Errichtung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesichert, deren Erforderlichkeit durch die den B-Plan-Unterlagen beiliegende Schallimmissionsprognose ermittelt wurde, um die Nachbarschaft vor unzulässigen Emissionen durch den beabsichtigten Parkplatz am Hotel zu schützen. Des weiteren wird mit Hilfe der textlichen Festsetzung abgesichert, dass das in der Schallimmissionsprognose ermittelte Niveau des abzusichernden Nachbarschutzes auch bei der Errichtung der Dachterrasse verbindlich berücksichtigt wird.

3.12 Nachrichtliche Übernahmen

3.12.1 Regelungen für den Denkmalschutz

Der bestehende Wasserturm ist gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ein Kulturdenkmal. Er wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt dargestellt.

3.13 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzung (TF):

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Mit der Festsetzung wird § 12 Abs. 3a BauGB entsprochen, der eine entsprechende Festsetzung verlangt, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gemäß §11 BauNVO ist dies im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

3.14 Hinweise

3.14.1 Archäologie und Kulturdenkmäler

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Das Landratsamt Nordsachsen hat darauf hingewiesen, dass der bestehende Wasserturm ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ist. Die Denkmalschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren für Umbau und Erweiterung des Wasserturmes (als 1.BA bezeichnet) zu beteiligen. Ebenso ist die Denkmalschutzbehörde aus Gründen des Umgebungsschutzes vor Bauvorhaben im Umfeld des Wasserturmes (Baufelder im nördlichen Teil des Planes, als 2.BA bezeichnet) bzw. in Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich zu beteiligen.

3.14.2 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

3.14.3 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

3.14.4 Empfohlene Baugrunduntersuchung, Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3.14.5 Angaben zum Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“. Es ist mit einem flurfernen Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante im Plangebiet zu rechnen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen. Für geplante Bebauungen wird dennoch seitens der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) ein detailliertes Baugrundgutachten zur Ermittlung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse empfohlen.

Im Bereich des Plangebietes ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Das Grundwasser ist jedoch mäßig betonangreifend (XA2 nach DIN4030).

Da das Plangebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

-

3.14.6 Hinweis auf alte Bergbautätigkeit

Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbaugebiet, das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist laut Aussage des Sächsischen Oberbergamtes nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.14.7 Wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig, der vollständige Antrag (hydrogeologisches Gutachten, Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers, Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA A 138,

Bewertung des NW gem. DWA M 153 und daraus folgende Behandlungsmaßnahmen) auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Nordsachsen einzureichen.

3.14.8 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

3.14.9 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Es bestehen derzeit keine Kenntnisse, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Gem. Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Ein entsprechender Hinweis wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.14.10 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

3.14.11 Ausbau der inneren Erschließung

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten.

Die innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, obliegt dem Grundstückseigentümer. Das Sachgebiet Brandschutz des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen hat in seiner Stellungnahme zur ersten Offenlage darauf hingewiesen, dass Zufahrten so herzustellen sind, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden können und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet werden. An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. Baumbestände im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindetens 3,50 m gewährleistet wird. Die Tragfähigkeit soll für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt werden.

3.14.12 Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke

Die Deutsche Bahn AG hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.14.13 Festsetzung eines Fällzeitpunktes

Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist (Vermeidungsmaßnahme V1). Dies müssen Bauherren beachten.

3.14.14 Nachkontrolle von Reptilien

Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen keine Besiedlung des Geltungsbereiches. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich die Erfassungen von Reptilien auf den von Überbauung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das Reptilienvorkommen zu erhalten und gegebenenfalls weitere Maßnahmen festlegen zu können. Die Nachkontrolle erfolgt auf den im Winterhalbjahr beräumten und gemähten Flächen, so dass auf den deckungsarmen Flächen einerseits die Kontrolle erfolgen kann und andererseits die Möglichkeit besteht die Tiere bei Bedarf abzufangen. Die Maßnahme ist entsprechend dem Umfang und dem Zeitraum des Baufortschrittes abschnittsweise für die einzelnen Baufelder durch den Bauherren durchzuführen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt ist zwischen April und September zu legen. Werden Zauneidechsen vorgefunden, ist die betroffene Fläche abzufangen und die Tiere sind in einen der vorher einzurichtenden Ersatzhabitate (Maßnahme M 2 und M 3) zu verbringen (Vermeidungsmaßnahme V2).

3.14.15 Maßnahmen während der Bauphase

Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann, durch den Bauherren schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren (Vermeidungsmaßnahme V3).

Durch die Bautätigkeit können zu erhaltende Einzelbäume, hier insbesondere die Baumreihe mit Elsternest im Norden des Geltungsbereiches durch den Baubetrieb gefährdet werden. Zu erhaltende Gehölzstandorte sind einschließlich ihrer Kronentraufe und dem Wurzelbereich durch Bauzäune vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollte das nicht möglich sein, sind der Wurzelraum vor Verdichtung, die Krone vor Astausbrüchen und der Stamm vor Beschädigung zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V 5).

Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V 6).

3.14.16 Befestigung von Oberflächen

Die Befestigung von oberirdisch angelegten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.

(Vermeidungsmaßnahme V 7).

4 Quellenverzeichnis

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

- BauGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BauNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen,
- SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert.
- BNatschG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- SächsNatSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

- SächsWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.
- BBodSchG (2021): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306,308).
- SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).
- TA Lärm (2017): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom:01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017.
- SächsDSchG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.
- ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- BSächLPIG (2021): Sächsisches Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert wurde.
- 32. BimSchV (2020): 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

- RAST (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“ Köln. SMI (2008):
- SächsStrG (2019): Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.
- StrlSchV (2021): Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- GeoIDG (2020): Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Gutachten

akib Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH (2018, 2022):

Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm“

Sven Reuter Garten- und Landschaftsarchitekt (2018, 2022):

Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet – Am Wasserturm“

Ingenieurbüro, Ökokonto-Agentur, H. Krenz (2022)

Kompensationsmaßnahme (Maßnahmen für ein Ökokonto) als Antrag mit Bewertung und Darstellung der geplanten Aufwertung

Ingenieurbüro für Geotechnik (2020):

Geotechnische Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch geordnet)

Abs.	Absatz
ALK	Automatisiertes Liegenschaftskataster
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

Bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
gem.	gemäß
GRZ	Grundflächenzahl
H	Stunde
inkl.	Inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
m	Meter
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannte
Rdn.	Randnummer
Sächs. BO	Sächsische Bauordnung
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
tlw.	Teilweise
zul.	Zulässig