Einreichendes Amt/Sachgebiet: **Bauamt**
Bearbeiter: **Herr Fischer**

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

Drucksache-Nr.
34-21

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Landratsamt Nordsachsen

Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht:
Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge-lehnt	zurück-gestellt
TA	04.05.21		X				
STR	01.07.21	X					

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:

Unterschrift Amtsleiter

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

Amt/SG 23	Amt/SG 60	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	AL 14	AL 30	AL 20	BM
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bebauungsplan Nr. 09 "Wohngebiet Döbernitzer Weg"

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das gemäß Anlagen 2 - 4 umgrenzte Plangebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

2. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

3. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde
Oberbürgermeister

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 01.07.2021	Legende
Einstimmig	Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	STR Stadtrat SKS Schule, Kultur, Soziales TA Technischer Ausschuss VWFA Verwaltungs- und Finanzausschuss

Begründung/Sachdarstellung:

Planungsanlass / Hintergrund der Planung

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich des Döbernitzer Weges ist u. a. der seit Jahren zu verzeichnende stetige Rückgang der in Nutzung befindlichen Gartenparzellen. Zahlreiche leergefallene Parzellen vor Ort sind ungepflegt, bestehende bauliche Anlagen mitunter stark verfallen. Die Zahl der brachgefallenen Parzellen übersteigt inzwischen jene der noch aktiv genutzten. Eine Fortsetzung des bezeichneten Entwicklungstrends ist, auch aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der noch aktiven Nutzer der Anlage, als wahrscheinlich einzustufen. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt Delitzsch einen kontinuierlich steigenden, an die Stadtverwaltung herangetragenen, Bedarf nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Entsprechende Anfragen nach Wohnbauland stammen aus der Delitzscher Bürgerschaft, zuletzt verstärkt aber auch aus dem Raum Leipzig.

Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans / Bestandssituation vor Ort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Gemarkung Delitzsch, Flur 5, die Flurstücke 126/2, 126/13, TF 126/17, 128/1, 129/5, 129/7, 129/8, 316/1, 316/2, 318/7 und 318/8 umfassen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 21.944 m², es befindet sich südlich des Delitzscher Zentrum an der Grenze zum Ortsteil Döbernitz.

Derzeit ist das zur Rede stehendende Areal zu großen Teilen geprägt durch Gartenparzellen, die keinem Kleingartenverein angehören und somit nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen. Desweiteren Zuwegungen, Zufahrten und größere zusammenhängende Gemeinschaftsstellflächen, welche durch die angrenzenden Kleingärten (außerhalb des Plangebietes) mitgenutzt werden. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch Bestandswohngebäude und angegliederte großflächige Gärten. Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist in gleichem Maße durch Bestandwohngebäude geprägt. Im äußersten Nordwesten des Areals befinden sich bestehende, erhaltenswerte Gehölzstrukturen, die sich auf den privaten Grundstücken der Bestandswohngebäude befinden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Döbernitzer Weg", welcher das Plangebiet an den südlich angrenzenden Ortsteil Döbernitz anbindet. In nördlicher Richtung ermöglicht der Döbernitzer Weg eine Verbindung zu Fuß oder mit dem Rad durch die nahegelegene Bahnunterführung, umgangssprachlich bekannt als "Mausefalle", an die Kernstadt Delitzsch. In westlicher Richtung bindet der Döbernitzer Weg das Plangebiet an die Bereiche um den Wasserturm sowie an die Staatsstraße 4 (S 4 / Leipziger Straße) an.

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb der Großen Kreisstadt Delitzsch (PEP-Einkaufszentrum, Unterer Bahnhof, Grundschule Diesterweg fußläufig in ca. 10 min erreichbar) eignet sich das Areal in besonderem Maße für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers.

Mithilfe des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Areals der Gartenanlage geschaffen werden, die gegenwärtig planungsrechtlich zu großen Teilen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Dr. Wilde
Oberbürgermeister

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die nordwestlich und südöstlich an die Kleingärten angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen (Döbernitzer Weg 1 und 1a sowie Döbernitzer Weg 7, 9 und 11) mit zu überplanen. Durch die Überplanung werden die bestehenden Wohngebäude samt der dahinter liegenden, privaten Freiflächen planungsrechtlich aufgewertet. Der Bebauungsplan schafft in diesen Bereichen zum Einen die Möglichkeit baulicher Erweiterungen im Bestand sowie zum Anderen Erweiterungen in räumlicher Hinsicht, da künftig auch Nachverdichtungen der gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) einzustufenden hinter den Wohngebäuden befindlichen Freiflächen möglich werden.

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

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

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im "Standardverfahren" (sämtliche Verfahrensschritte nach § 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Anlagen:

Anlage 1: Begründung der Aufstellung des B-Planes
Anlage 2: Entwurf Planzeichnung des B-Planes
Anlage 3: Stadtplanausschnitt mit Geltungsbereich des B-Planes
Anlage 4: Luftbild mit Geltungsbereich des B-Planes

Dr. Wilde
Oberbürgermeister