

BK BAU-KONZEPT GmbH, Gellertallee 15, 04509 Wölkau

Stadt Delitzsch
Leiter Bauamt/Stadtplanung
Technisches Rathaus
Schlossstraße 30
04509 Delitzsch

BK BAU-KONZEPT
Dienstleistungsgesellschaft mbH

Gellertallee 15
04509 Wölkau
Telefon 034295 / 71012

E-Mail: info@bau-konzept.com
www.bau-konzept.com

13.10.2021

**Antrag auf Eröffnung eines Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan
„Wohnbebauung an der Lobergasse“, OT Brodau, Stadt Delitzsch**

Sehr geehrter Herr Koch,

wir beabsichtigen im Auftrag der Eigentümer der Flurstücke 23/121 bis 23/128 und von Teilflächen der Flurstücke 23/129 bis 23/131, alle Liegenschaften in der Gemarkung Brodau gelegen, in enger Abstimmung mit der Stadt Delitzsch die unbebauten Flurstücke am östlichen Ende der Lobergasse durch die hiermit beantragte Aufstellung eines Bebauungsplanes als kleine Eigenheimsiedlung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln. Vollmacht des Eigentümers anbei.

Das Leitbild der städtebaulichen Neuordnung des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes orientiert auf eine straßenbegleitende Bebauung entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße. Auf ihrer westlichen Seite sowie nördlich der vorgesehenen Wendeanlage sollen Eigenheime mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein, während die östliche Straßenseite für Haustypen mit nur einem Vollgeschoss vorgesehen ist.

Zusätzlich wurde dort eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m vorgeschlagen, um mit den eingeschossigen Gebäuden einen verträglichen Übergang zur dort vorhandenen und meist landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft zu sichern.

Mit dieser beschriebenen Struktur der überbaubaren Grundstücksflächen wird das eingangs erwähnte Leitbild für das Wohngebiet umgesetzt und sie unterstützt das grundsätzliche Ziel der Planung, die neun möglichen Einzelhäuser in durchschnittlich 578 m² großen Grundstücken in das vom Wohnen beherrschte, westlich angrenzende Siedlungsgefüge in angemessener Weise ohne dichtere Bebauung zu integrieren. Als weitere Anpassung der geplanten Wohnanlage an die städtebauliche Eigenart des westlich benachbarten Siedlungsgebietes soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude auf zwei WE festgesetzt, um den Bau von nicht vorgeprägten Mehrfamilienhäusern auszuschließen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt einseitig über den geplanten Anschluss der Erschließungsstraße im Süden an die Lobergasse. Die dazu herzustellende Verkehrsfläche weist eine überfahrbare Straßenbreite von 4,75 m auf. Einschließlich erforderlicher Borde und zugehöriger Rückenstützen ergeben sich somit 5,25 m als Gesamtbreite für die Verkehrsfläche. An deren nördlichen Ende sorgt eine für die Feuerwehr, das Abfallsammelfahrzeug (dreiachsiger, 10 m langer LKW) sowie den Rettungswagen und natürlich für Pkws geeignete Wendeanlage für die Rück- und Ausfahrt zur Lobergasse. Ein Gehweg ist dabei in der als Mischverkehrsfläche zu konzipierenden Erschließungsstraße nicht vorgesehen. Die genaue Aufteilung des Straßenraumes soll jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern in der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Straßenausbauplanung. Hinsichtlich der stadtechnischen Erschließung des Plangebietes sind ggf. die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu erweitern bzw. neu zu verlegen. Hierzu wird davon ausgegangen, dass auf die in der Lobergasse vorhandenen Leitungen für Strom, Gas, Trink- und Abwasser zurückgegriffen werden kann.

Das grünordnerische Konzept hat die Schaffung begrünter privater Freiräume und damit die Erhöhung des Durchgrünungsgrades des gehölzarmen Plangebietes sowie die Entwicklung von Lebensräumen im neuen Wohngebiet zum Ziel. Damit tragen auch die jeweils ca. 250 m² großen Hausgärten der vorgesehenen neun Baugrundstücke zum klimatisch-luft-hygienischen Ausgleich bei.

BK BAU-KONZEPT GmbH, Gellertallee 15, 04509 Wölkau

Seite 3

BK BAU-KONZEPT
Dienstleistungsgesellschaft mbH

Gellertallee 15
04509 Wölkau
Telefon 034295 / 71012

E-Mail: info@bau-konzept.com
www.bau-konzept.com

Das grünordnerische Konzept besteht demnach in der Anpflanzung neuer standortgerechter Gehölzstrukturen zur angestrebten Sicherung der Einbettung der geplanten Eigenheime in das grüne Erscheinungsbild der umgebenden Siedlungsstruktur vom Ortsteil Brodau und der Schaffung von Grünzonen in Form der neu angelegten Hausgärten, die gemeinsam einen zusammenhängenden unbebauten Freiraum im Wohngebiet bilden. Die zu begrünenden Vorgärten der Wohngrundstücke sollen dabei nur im funktionell erforderlichen Maß durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Für die Hausgärten sind Bepflanzungen mit mindestens einem einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum (Stammumfang ≥ 14 cm bis 16 cm) je angefangene 250 m² Baulandfläche und einheimischen standortgerechten Sträuchern, alternativ Obststräuchern auf mindestens 10 % der Baulandfläche mit einer Pflanzdichte von 1,5 m² je Gehölz vorgesehen.

Die in der Folge dieser geplanten begrüneten Flächen und Pflanzungen vervollständigen zudem den Gebietscharakter der bestehenden Siedlung. Neben der positiven Wirkung auf das Landschaftsbild schaffen diese Pflanzmaßnahmen gleichzeitig Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna im Plangebiet. Für die Pflanzmaßnahmen wird der Bebauungsplan eine Liste mit zu bevorzugenden Arten empfehlen. Darin sind insbesondere standortgerechte Pflanzenarten aufgeführt. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigen zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Für die beantragte Aufstellung des Bebauungsplanes zur Realisierung der für das Baugebiet vorgesehenen Eigenheimsiedlung ist die Anwendung des § 13b BauGB als Rechtsgrundlage für das Aufstellungsverfahren geeignet. Die dazu notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt:

Die eingangs erwähnten Grundstücke befinden sich im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Delitzsch innerhalb einer dort dargestellten beabsichtigten Wohnbaufläche und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 5.630 m².

BK BAU-KONZEPT GmbH, Gellertallee 15, 04509 Wölkau

Seite 4

BK BAU-KONZEPT
Dienstleistungsgesellschaft mbH

Gellertallee 15
04509 Wölkau
Telefon 034295 / 71012

E-Mail: info@bau-konzept.com
www.bau-konzept.com

Dieser gegenwärtig bestehende Außenbereich, der im Süden und Westen an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzt, erfüllt die Bedingung, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden darf.

Zudem wird in seinem Geltungsbereich eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von <math><10.000\text{ m}^2</math> festgesetzt, in der außerdem nur Wohnnutzungen zulässig sind, die sich künftig direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Gesamtgrundfläche des beantragten Bebauungsplanes beträgt ca. 2.475 m² und liegt damit unter dem genannten Schwellenwert (Grundflächenzahl im beabsichtigten Bebauungsplan $\approx 0,31$).

Somit ist für das Aufstellungsverfahren des gemäß § 13b BauGB vorgesehenen Bebauungsplanes der § 13a BauGB gegeben. Im Anhang ist der Konzeptvorschlag für die Aufstellung des Bebauungsplanes angefügt.

Sollten zur Entscheidungsfindung zum Aufstellungsantrag weitergehende Erläuterungen erforderlich sein, ist die grundsätzliche Bereitschaft vorhanden, diese Ihnen und den dafür maßgebenden Gremien der Stadt Delitzsch umgehend vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen aus Schönwölkau



BK Bau-Konzept Dienstleistungsges. mbH

Anlagen