

Einreichendes Amt/Sachgebiet: <b>Bauamt</b>
Bearbeiter: <b>Herr Fischer</b>

Drucksache-Nr. <b>173-21</b>
---------------------------------

### Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abgelehnt	zurückgestellt
TA	09.11.21		X				
STR	25.11.21	X					

TA	VWFA	Stadtrat
<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>	<u>Beschluss-Nr.</u>

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>

Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
_____
Unterschrift Amtsleiter

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

Amt/SG OR Döb.	Amt/SG 23	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. 39 "Wohnbebauung an der Lobergasse", Ortsteil Brodau Aufstellungsbeschluss

1. Für das gemäß Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen.
2. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Antragsteller abzuschließen.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 3
--------------------------------	---------------

#### Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 25.11.2021		Legende	
Einstimmig	Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)		STR	Stadtrat
								SKS	Schule, Kultur, Soziales
								TA	Technischer Ausschuss
								VWFA	Verwaltungs- und Finanzausschuss

## **Begründung/Sachdarstellung:**

### **Planungsanlass / Hintergrund**

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2021 stellte die BK BAU-KONZEPT Dienstleistungsgesellschaft mbH für die Flurstücke 23/121 bis 23/128 und für die Teilflächen der Flurstücke 23/129 bis 23/131 der Flur 1 der Gemarkung Brodau einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die zuvor genannten Flurstücke sind derzeit unbebaut und lassen sich planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuordnen. Für die zur Rede stehenden Grundstücke stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch eine beabsichtigte Wohnbaufläche dar. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die BK BAU-KONZEPT Dienstleistungsgesellschaft mbH plant auf o. g. Flächen die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes, welche sich ohne eine Beplanung jedoch nicht umsetzen lässt. Mithilfe des Bebauungsplanes soll so die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Bebauungsvorhabens i. S. d § 30 BauGB geschaffen werden.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.630 m<sup>2</sup> und bezieht sich auf folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Brodau: "23/121, 23/122, 23/123, 23/124, 23/125, 23/126, 23/127, 23/128, TF 23/129, TF 23/130, TF 23/131, TF 23/80". Das künftige Plangebiet wird wie folgt räumlich begrenzt:

*Im Norden durch das Flurstück "23/37" und das dahinter befindliche Vogelschutzgebiet (SPA) "Agrar- und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch"*

*Im Osten durch das Flurstück "23/80" und das dahinter befindliche Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Loberaue"*

*Im Süden durch die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche "Lobergasse"*

*Im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der "Lobergasse" sowie durch die dahinter befindlichen Freiflächen.*

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Geplant ist die Entwicklung eines kleinen, durchgrünten Wohngebietes im äußersten Nordosten des Delitzscher Ortsteils Brodau. Durch die Entwicklung des Wohngebietes soll die stetig steigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Delitzscher Umland bedient werden. Ferner begünstigt die Entstehung des Wohngebietes in dieser landschaftlich exponierten Lage eine wirtschaftlichere Ausnutzung der angrenzenden "Lobergasse", die gegenwärtig zu großen Teilen lediglich über einseitig anliegende Bebauungen verfügt.

### **Inhalte des Bebauungsplanes**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer gleichzeitigen Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von 2 Wohnungen beabsichtigt. Letzteres erfolgt vor dem Hintergrund der Zielstellung einer gebietsuntypischen Entstehung von Mehrfamilienhäusern entgegenzuwirken.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden im westlichen Bereich des Baugebietes 2 Vollgeschosse als Höchstmaß und im östlichen Teil 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl in einer Spanne zwischen 0,3 und 0,35. Für den östlichen Bereich ist eine Traufhöhenbegrenzung auf 4,5 m beabsichtigt. Durch die beschriebene Konzeption des Maßes der baulichen Nutzung soll ein schrittweiser Übergang in die angrenzenden Landschaftsräume von einer dichteren hin zu einer aufgelockerten, niedrigeren Bebauung erzeugt werden.

In Bezug auf die Bauweise wird eine offene Bauweise avisiert, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die geplante Festsetzung der offenen Bauweise wird ferner mit der Einschränkung auf "Einzelhäuser" kombiniert, sodass nur dieser Gebäudetypus zulässig ist. Der Rahmen der Überbaubarkeit wird durch Baugrenzen definiert.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind diverse Anpflanzfestsetzungen (Pflanzung heimischer Laub- und Obstbäume, Pflanzung von Sträuchern je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baulandfläche) vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes ist über die im Süden angrenzende "Lobergasse" gesichert. Von dieser ausgehend, ist wiederum eine in das Plangebiet führende Stichstraße mit Wendehammer (Gesambreite der Stichstraße ca. 5,50 m) geplant. Die Befahrung durch Abfallsammel- und Einsatzfahrzeuge ist somit gewährleistet.

### **Städtebaulicher und Erschließungsvertrag**

Der bevollmächtigte Antragsteller verpflichtet sich gegenüber der Großen Kreisstadt Delitzsch, die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im festgesetzten Geltungsbereich auf eigene Rechnung und im eigenen Namen durchzuführen. Zwischen beiden Parteien wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Vor Satzungsbeschluss wird zudem mit dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag geschlossen, durch den die gesicherte Erschließung des Wohngebietes, auf Kosten des Vorhabenträgers, rechtlich sichergestellt werden soll.