

Einreichendes Amt/Sachgebiet: Bauamt
Bearbeiter: Herr Koch

Drucksache-Nr. 19-24

Beschlussvorlage

Ausschuss	Datum	Ö	NÖ	genehm.	genehm. mit Änd.	abge- lehnt	zurück- gestellt
TA	23.04.24		X				
STR	25.04.24	X					

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

Anzeige-/ Genehmigungsbehörde:
Gesetzliche Grundlage der Anzeige-/Genehmigungspflicht: Baugesetzbuch (BauGB)
Die Übereinstimmung der Satzung mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie wird bestätigt:
Unterschrift Amtsleiter

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

Amt/SG 23	Amt/SG 61	Amt/SG 63	Amt/SG 65	Amt/SG 80	Amt/SG	AL 30	AL 20	BMin
x	x	x	x	x	x	x	x	x

Bebauungsplan Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung / Hallesche Straße"

Der Stadtrat beschließt:

1. die Billigung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung / Hallesche Straße",
2. die erneute, vierte Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in Form eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens,
3. die erneute, vierte Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung / Hallesche Straße" für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.
4. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Dr. Wilde Oberbürgermeister	Seite 1 von 4
--------------------------------	---------------

Beratungsergebnis

Beschlussgremium: Stadtrat						Sitzung am: 25.04.2024	Legende STR Stadtrat SKS Schule, Kultur, Soziales TA Technischer Ausschuss VWFA Verwaltungs- und Finanzausschuss
Einstimmig	Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	Befangenheit	abweichender Beschluss (Rückseite)	

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 2
19-24		

Begründung/Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 46 befindet sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei „Gottfried Ehrenberg“ zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg, im Westen der Großen Kreisstadt Delitzsch. Mit einer Fläche von ca. 96.425 m² umfasst der Bebauungsplan im Planteil 1 folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Delitzsch: 15/1, 15/3, 15/4, 15/5, 17/3, 17/4, 17/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/17, 17/18, 17/21, 17/22, 18/4, 18/5, 18/6, 158/15, 228/17, 306/17, Teilfläche aus 330/16 und Teilfläche aus 173/1.

Im Unterschied zu den vorangegangenen Planungs- und Beteiligungsschritten hat sich die Fläche des Bebauungsplanes geringfügig verkleinert. Grund hierfür ist die Ausgliederung des im äußersten Nordwesten des Plangebietes befindlichen Flurstückes 18/3. Der private Eigentümer jener Fläche war zuvor mit der Bitte um Ausgliederung seiner Fläche aus dem Bebauungsplangebiet an die Stadtverwaltung Delitzsch herangetreten.

Erfordernisse / Ziele der Planung:

Die Große Kreisstadt Delitzsch hat sich in den vergangenen Jahren, nicht zuletzt aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den prosperierenden Oberzentren Halle/Saale (ca. 30 km westl. Richtung) und Leipzig (ca. 25 km südl. Richtung), zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Die stetige Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland kann gegenwärtig jedoch mangels verfügbaren Angebotes nicht mehr / nur bedingt bedient werden. Mit der Ansiedlung des Großforschungszentrums „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) mit geplanten ca. 1.000 Beschäftigten ist ein weiterer Anstieg der Nachfrage nach qualitativem Wohnraum bzw. Wohnbauland zu erwarten.

Mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 46 wird die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines modernen, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich notwendig, da ein Großteil der darin befindlichen Flurstücke gegenwärtig noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, wodurch sich die avisierten städtebaulichen Entwicklungen ohne diesen planerischen Eingriff nicht realisieren ließen.

Notwendigkeit der erneuten, vierten Auslegung des Bebauungsplanes:

Im Jahr 2021 erfolgte die letzte Trägerbeteiligung / Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 46. Da seitdem zahlreiche Änderungen an der Planung vorgenommen wurden, die das Grundgerüst der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage / Trägerbeteiligung notwendig. Die seit dem letzten Beteiligungsschritt vorgenommenen maßgeblichen Änderungen werden nachfolgend zusammengefasst:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Planteil 1 auf 9,642 ha verkleinert, da eine Ausgliederung des Flurstückes 18/3 der Flur 1, Gemarkung Delitzsch, erfolgte.
- Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Dimensionierung der Wendeanlagen wurden den erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst. Die Hauptzufahrtsstraßen sind als Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg jetzt 7,80 m breit. Die Stichstraßen sind als

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

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 3
19-24		

verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche von 6,50 m Breite geplant. Die Größe der Wendeanlagen wurde in Abstimmung mit den Kreiswerken Delitzsch so dimensioniert, dass ein Befahren durch Müllfahrzeuge möglich ist.

- Die Verkehrsfläche des Rad-/Gehweges im westlichen Plangebiet verbreitert sich auf 3,20 m. Die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche ÖG 2 wird um diese 20 cm schmaler. Dies wird in der überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

- Für das Allgemeine Wohngebiet WA III wird die offene Bauweise präzisiert. Es sind hier nur „Einzelhäuser“ zulässig.

- Für eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung wurde im Planteil 2 eine zusätzliche, externe Ausgleichsfläche aufgenommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes - Kurzfassung:

Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (vorwiegend zur wohnbaulichen Nutzung), ein urbanes Gebiet (vorwiegend zur Mischnutzung von Wohnbebauung, Einzelhandel, sonstigem Gewerbe und Handwerk), öffentliche und private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (etwa Verkehrsberuhigte Bereiche) fest.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ = 0,4) und Geschossflächenzahlen (GFZ = 0,8 bis 1,2), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II bis max. IV) sowie maximale Firsthöhen (FH = 6,20 m bis max. 12,40 m) der Gebäude festgesetzt. In Bezug auf die Bauweise werden offene und abweichende Bauweisen sowie in den zentralen und südwestlichen Bereichen des Bebauungsplanes die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Durch die hohe Bandbreite der unterschiedlichen Festsetzungsparameter lassen sich im Plangebiet künftig unterschiedlichste Gebäudetypen und -formen wohnbaulicher und sonstiger Art entwickeln.

Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan:

Die aktuell schon durch das Landratsamt Nordsachsen genehmigte und in Kürze Rechtswirksamkeit erlangende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt im überwiegenden Bereich des B-Planes Nr. 46 allgemeine Wohngebiete dar. Im Südosten des Plangebietes stellt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes urbane Gebiete und im äußersten Norden Grünflächen dar. Entsprechende Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden durch die Anwendung kongruenter Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Bereich der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weitestgehend entsprechen, ist keine abschließende Genehmigung der Planung durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen notwendig. Dadurch erfährt die Verfahrensdauer bis zur finalen Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Verkürzung.

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

Fortsetzungsblatt zur Drucksache		Seite 4
19-24		

Notwendigkeit eines naturräumlichen Ausgleichs:

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. auf den öffentlichen und privaten Grünflächen) dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die im Plangebiet umsetzbaren, grünordnerischen Maßnahmen aber nicht ausreichend, um insgesamt eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten. Das Defizit ist daher auf einer externen Fläche auszugleichen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen wird deshalb eine weitere private Grünfläche als PG 4 im Planteil 2 des Bebauungsplanes festgesetzt. Als PG 4 wird eine Teilfläche des Flurstückes 458, Flur 3 der Gemarkung Schenkenberg im LSG „Loberaue“ festgesetzt, die durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden soll. Die Fläche verfügt über eine Größe von etwa 5.310 m² und befindet sich in Privatbesitz.

Anlagen des Bebauungsplanes:

- Bebauungsplan (Anlage 1 zu DS 19-24)
- Textteil zum Bebauungsplan (Anlage 2 zu DS 19-24)
- Hinweise zum Bebauungsplan (Anlage 3 zu DS 19-24)
- Begründung (Anlage 4 zu DS 19-24)
- Umweltbericht (Anlage 5 zu DS 19-24)
- Grünordnungsplan (Anlage zu 6 zu DS 19-24)
- Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Anlage 7 zu DS 19-24)
- Arten verfügbarer Umweltinformationen (Anlage 8 zu DS 19-24)
- Umweltrelevante Stellungnahmen (Anlage 9 zu DS 19-24)
- Zwischenabwägung eingegangener Stellungnahmen (Anlage 10 zu DS 19-24)
- Datenschutzrechtl. Informationen gem. DSGVO (Anlage 11 zu DS 19-24)

- Grünordnerischer Fachbeitrag - Stand 11-2020 (Fachgutachten 1 zu DS 19-24)
- Ergänzung zur artenschutzrechtl. Prüfung - Stand 09-2020 (Fachgutachten 2a zu DS 19-24)
- Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung - Stand 05-2018 (Fachgutachten 2b DS 19-24)
- Fachgutachterliche Bodenbewertung - Stand 01-2019 (Fachgutachten 3 zu DS 19-24)
- Geotechnischer Bericht I - Stand 10-2017 (Fachgutachten 4a zu DS 19-24)
- Geotechnischer Bericht II - Stand 10-2017 (Fachgutachten 4b zu DS 19-24)
- Schallimmissionsprognose - Stand 12-2019 (Fachgutachten 5a zu DS 19-24)
- Schalltechn. Untersuchung - Urbanes Gebiet - Stand 03-2018 (Fachgutachten 5b zu DS 19-24)
- Schalltechn. Untersuchung - Stand 07-2017 (Fachgutachten 5c zu DS 19-24)

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