

Große Kreisstadt Delitzsch Landkreis Nordsachsen

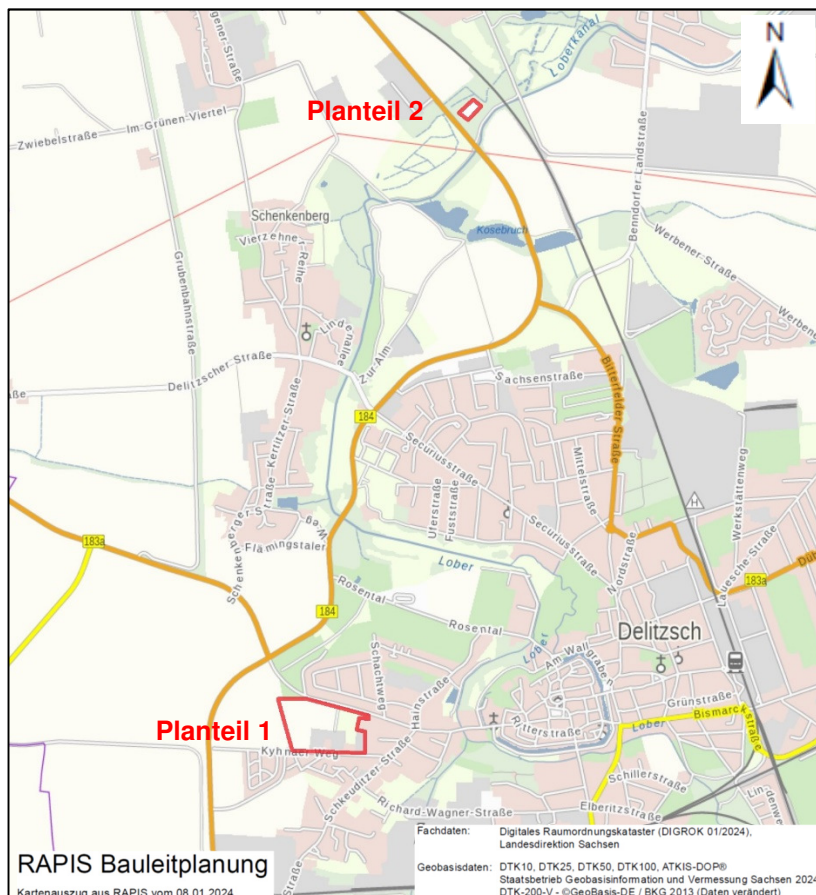


Bebauungsplan Nr. 46

„Ehrenbergsiedlung / Hallesche Straße“

Begründung

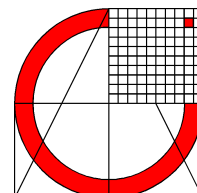
Stand 01/2024



Bearbeiter: Messmer Consult
Beerendorfer Straße 1
04509 Delitzsch

Projekt-Nr.: 15 706

geprüft:



Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Änderungen gegenüber des Planentwurfs vom Dezember 2020	3
1. Erfordernis der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen	4
2.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch	4
2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	4
2.3. Regionalplan Leipzig-West-sachsen	5
3. Beschreibung des Plangebietes - Bestandsaufnahme	6
3.1. Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand	6
3.2. Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
3.3. Eigentumsverhältnisse	8
3.4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
3.5. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
3.6. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
4. Planung und Erschließung	9
4.1. Planungsziel	9
4.2. Erschließung	9
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2. Bauweise	14
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4. Garagen, Carports und Stellplätze	14
5.5. Nebenanlagen	14
5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6. Auswirkungen der Planung	17
6.1. Allgemein	17
6.2. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	17
6.3. Verkehrliche Auswirkung	18
6.4. Auswirkungen auf den Haushalt	18
6.5. Flächenbilanz	18
7. Plangrundlage	18
8. Verfahrensvermerke	18
Quellenverzeichnis	20

0. Änderungen gegenüber des Planentwurfs vom Dezember 2020

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers wurde das Flurstück 18/3 der Gemarkung Delitzsch, Flur 1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestrichen. In diesem Zusammenhang wurde die östliche Anbindung des Plangebietes an die Hallesche Straße sowie die private Grünflächen PG 3 nach Westen verschoben.

Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Dimensionierung der Wendeanlagen wurden den erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst. Die Hauptzufahrtsstraßen sind als Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg angedacht. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt somit 7,80 m. Die Stichstraßen sind als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche geplant. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Die Größe der Wendeanlagen wurden in Abstimmung mit den Kreiswerken Delitzsch so dimensioniert, dass ein Befahren durch die Müllfahrzeuge möglich ist.

Die Verkehrsfläche des Rad-/Gehweges im westlichen Plangebiet verbreitert sich auf 3,20 m. Die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche wird somit um 20 cm schmaler.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA III wird die offene Bauweise präzisiert. Es sind gemäß Planeinschrieb nur Einzelhäuser zulässig.

Für eine ausgeglichene Flächenbilanzierung wurde im Planteil 2 eine zusätzliche Ausgleichsfläche aufgenommen.

1. Erfordernis 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 verfügbarer Bauflächen nicht mehr adäquat bedient werden. Mit der Ansiedlung des Großforschungszentrums „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) mit geplanten ca. 1.000 Beschäftigten wird zudem die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei „Gottfried Ehrenberg“ zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg, im Westen der Stadt Delitzsch, soll daher ein modernes Baugebiet entwickelt werden. Da das Plangebiet gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Überplanung durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung eines modernen, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen. Ferner kann mithilfe der Bauleitplanung eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Restflächen der ehemaligen Gärtnerei „Gottfried Ehrenberg“ sowie der ehemaligen Straßenmeisterei unter Einbeziehung weiterer Entwicklungsflächen im Westen der Großen Kreisstadt Delitzsch erfolgen. Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich des Weiteren im Zusammenhang mit der Funktion der Großen Kreisstadt Delitzsch in Nordsachsen als Mittelzentrum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Schaffung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und weitere Nutzungen wird die Stadt Delitzsch in ihrer mittelzentralen Funktion gestärkt, den Ansiedlungswünschen Bauwilliger Rechnung getragen und in letzter Konsequenz ein mögliches Ausweichen dieser Zielgruppe auf dezentrale Standorte im Delitzscher Umland zuvorgekommen.

Der Bereich zwischen Hallescher Straße im Norden und Kyhnaer Weg im Süden bietet sich in besonderem Maße zur Entwicklung eines modernen Stadtquartieres an, da zum einen größere zusammenhängende Brachflächen (Flächen der aufgegebenen Gärtnerei und Straßenmeisterei) nachgenutzt werden. In der Folge handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung samt Lückenschluss, die gegenüber einer Baugebietsentwicklung auf der „grünen Wiese“ unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten klar zu befürworten sind. Zum anderen befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Zentrumsnähe, bei gleichzeitig optimaler Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in Form der Bundesstraßen B184 / B183a.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Flächennutzungsplan Stadt Delitzsch

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die Große Kreisstadt Delitzsch liegt mit Datum vom 06.07.2004 ein genehmigter, rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) sowie als gemischte Baufläche (M) aus. Im Norden des Gebietes stellt der FNP zudem eine geplante Grünfläche dar. Im südlichen Bereich des künftigen Bebauungsplanes kennzeichnet der FNP Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Es ist geplant, dass in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der überwiegende Bereich des Plangebietes (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird. Die südöstlichen Teilbereiche des Plangebietes, im Bereich des Kyhnaer Weges, sollen im B-Plan als urbane Gebiete festgesetzt und folglich als solche in der künftigen Fortschreibung des FNP dargestellt werden (Die im Baugebiet vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen Nutzung einen Bestandsschutz). Den Darstellungen des FNP im Norden des künftigen Bebauungsplanes entsprechend, wird an jenen Stellen ein Grünstreifen als Übergang in den sich westlich anschließenden Landschaftsraum entwickelt / im B-Plan planungsrechtlich gesichert.

Die angestrebten Entwicklungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung entsprechen zusammenfassend weitestgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2004 und sind mit der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konform (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

2.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Delitzsch ist im System der zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013) als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Orte sollen u.a. als attraktive Standorte für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.3 sollen neue Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen geplant werden. Die Überplanung der innerörtlichen Brachfläche steht auf Grund ihrer Lage zum Stadtkern und ihrer verkehrstechnisch guten Erschließung somit im Einklang mit den Erfordernissen der Landesplanung.

Durch die Revitalisierung der brachgefallenen Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei wird ferner dem Ziel Z 2.2.1.7 des LEP 2013 entsprochen, wonach brachgefallene Flächen zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des

Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Die hohe Nachfrage nach Grundstücken unterstreicht die Bedeutung des Standortes als lukrativer Bauplatz.

Entsprechend des Grundsatzes G 2.2.2.2 des LEP 2013 sollen Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch diesem Grundsatz wird durch die Überplanung der brachgefallenen Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei mit den anschließenden Grundstücken entsprochen.

Im Ergebnis steht die Planungsabsicht der Stadt Delitzsch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013.

2.3. Regionalplan Leipzig-Westsachsen (Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008)

„Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“ (Quelle: Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021).

Die Karte 1 des Regionalplanes Westsachsen 2008 zeigt Delitzsch (im Nordwesten der Plangrafik) auf der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der überregionalen Verbindungsachse Leipzig – Berlin. Damit kommt der Stadt Delitzsch als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung bei der Raumordnung und Siedlungsentwicklung zu. Der Bauflächenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der

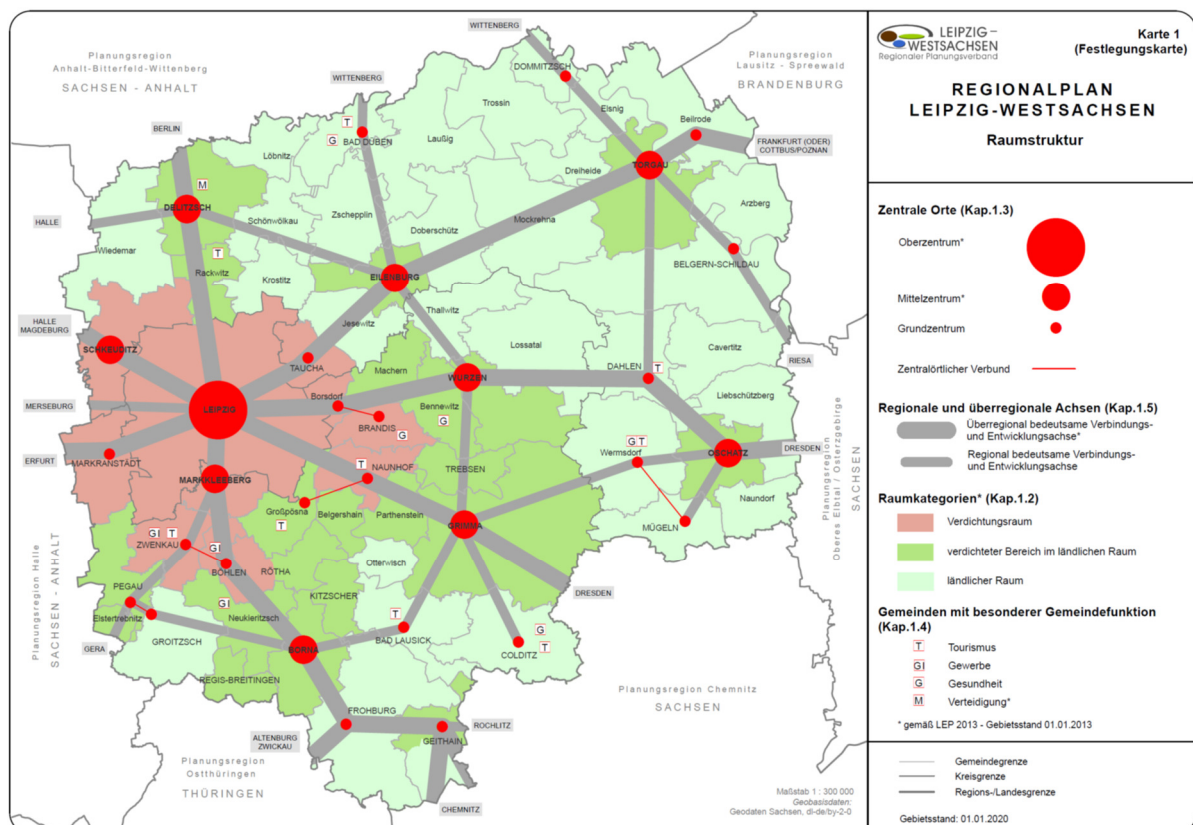


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 – Karte 1

Gemeinden und dem Anspruch an attraktive, zeitgemäße Wohnverhältnisse. Aufgrund der geringen Entfernung und der verkehrsgünstigen Anbindung zum Oberzentrum Leipzig gewinnt Delitzsch als Wohnstandort immer mehr an Bedeutung.

Durch die Überplanung des brach gefallenen Standortes der ehemaligen Stadtgärtnerei wird auch dem Ziel Z 2.2.1.1 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2021 entsprochen, wonach die *„Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke ... auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden“* soll. Die Revitalisierung der Brachfläche in der Nähe der Innenstadt ermöglicht eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme am Stadtrand.

Auch dem Ziel Z 2.2.1.4 wird Rechnung getragen, da mit der Unterteilung in die allgemeinen Wohngebiete I bis III eine vielseitige Bebauung möglich ist, die *„der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst“* ist.

3. Beschreibung des Plangebietes - Bestandsaufnahme

3.1. Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand

Zur Lage des Plangebietes 1:

Das Plangebiet 1 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern, am westlichen Rand der Großen Kreisstadt Delitzsch. Es wird im Süden durch den Kyhnaer Weg samt anliegender Wohn- und Gewerbebebauung, im Norden durch die Hallesche Straße samt anliegender Wohnbebauung und im Osten durch die sich an die Schkeuditzer Straße anschließende Wohn-/ Mischbebauung begrenzt. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die wiederum weiter westlich durch die Bundesstraßen B184, B183a begrenzt werden (vgl. Abb.2).

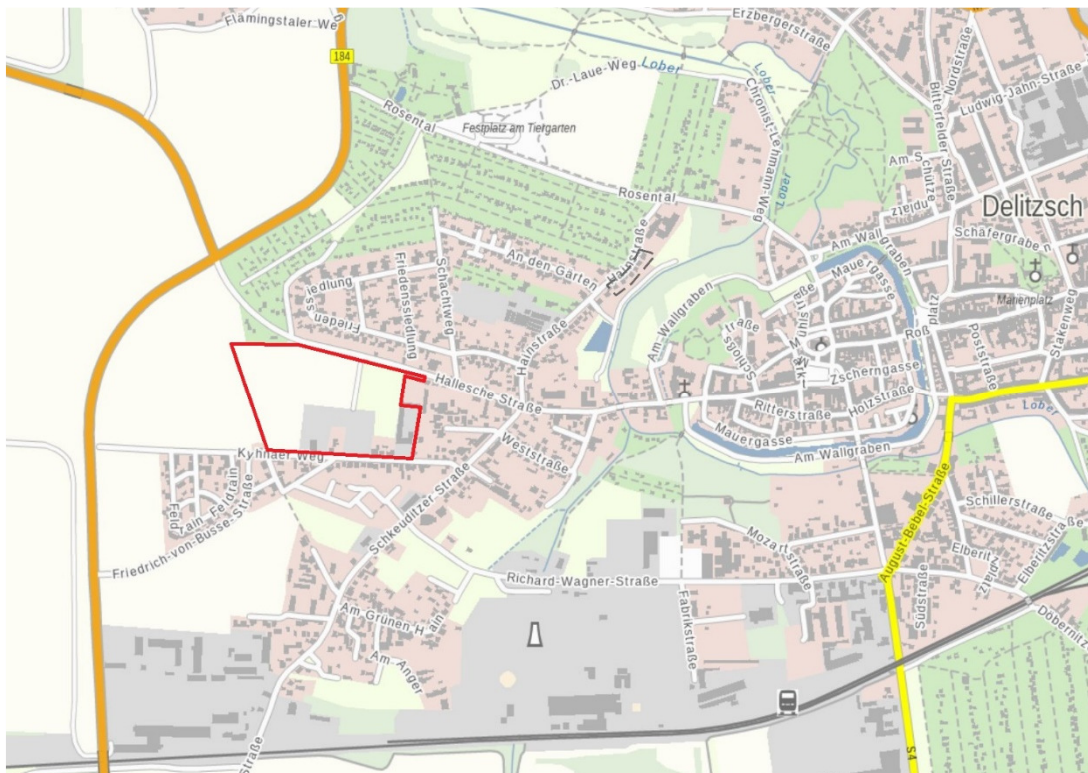


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes (Planteil 1) innerhalb der Stadt Delitzsch

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes:

Die Bundesstraße B183a verbindet das Gebiet in westlicher Richtung mit der Bundesstraße 100 und im weiteren Verlauf mit der Autobahn 9 (Berlin – München). Die Anschlussstelle

„13 Halle“ der Autobahn 9 befindet sich in ca. 13 km Entfernung. Die Bundesstraße 184 verbindet das Gebiet in südlicher Richtung mit der Bundesstraße 2 und der Autobahn 14 (Dresden-Magdeburg). Die Anschlussstelle „23 Leipzig-Mitte“ befindet sich in ca. 19,5 km Entfernung.

Die beiden Bahnhöfe der Großen Kreisstadt Delitzsch, der Untere und der Obere Bahnhof, befinden sich östlich des historischen Stadtkerns, etwa 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Durch den Oberen Bahnhof ist die Große Kreisstadt Delitzsch über die S-Bahnlinie „S9“ an die Städte Halle (Saale) in westlicher Richtung und Eilenburg in östlicher Richtung angebunden. Durch den Unteren Bahnhof erfolgt über den Regionalexpress „RE“ und die S-Bahnlinie „S2“ eine Verbindung nach Magdeburg/ Dessau/ Bitterfeld und Lutherstadt Wittenberg im Norden sowie nach Leipzig im Süden. Die weitere Nahverkehrsanbindung erfolgt über die in Delitzsch verkehrenden Buslinien der Nordsachsen Mobil GmbH. Nahe gelegene Haltestellen sind die des „Citybus B“ im Bereich Schkeuditzer Straße / Weststraße und „Citybus C“ im Bereich Schkeuditzer Straße / Shell Tankstelle sowie der Linie „208“ (Delitzsch - Kyhna - Glesien - Wolteritz und zurück) im Bereich des Betriebshofes der Auto-Webel GmbH an der Halleschen Straße.

Das Plangebiet selbst ist über die Hallesche Straße und den Kyhnaer Weg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Neuanlage von Wohnstraßen im Zusammenhang mit der Verlegung der technischen Infrastruktur.

Zur Bestandsituation:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich bis in die kürzere Vergangenheit die leerstehende Gärtnerei „Gottfried Ehrenberg“, bestehend aus Verwaltungsgebäude, Nebenanlagen, Wertstoffhof, Zuwegungen und Zufahrten sowie den zum Betrieb gehörenden Freiflächen. Sämtliche Anlagen, die zum ehemaligen Gärtnereibetrieb gehörten, wurden jedoch zwischenzeitlich rückgebaut und versiegelte Flächen ganzheitlich entsiegelt. Im Südosten des Plangebietes, im Bereich des Kyhnaer Weges, befindet sich der bestehende Gewerbebetrieb „Kunze Baustoff Service“. Ebenfalls im Bereich des Kyhnaer Weges, im Süden des Plangebietes, befindet sich der Gewerbebetrieb „Mey Bautechnik“. Die weiteren Bereiche im Plangebiet sind durch unbebaute Freiflächen geprägt. In direkter Nachbarschaft zu den beiden bestehenden Gewerbebetrieben befinden sich im Süden/Südosten des Plangebietes, entlang des Kyhnaer Weges, insgesamt vier Wohngebäude samt dazugehöriger Gärten und Nebenanlagen. Die bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen bleiben weiterhin erhalten und genießen Bestandsschutz.

3.2. Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden aufgeführten Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46, Plangebiet 1:

Gemarkung Delitzsch, Flur 1: Flurstück 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, sowie Teilflächen aus den Flurstücken 330/16 und 173/1.

Das Plangebiet 2 befindet sich in der Gemarkung Schenkenberg, Flur 3 auf dem Flurstück 458.



Abbildung 3: Flurstückkarte des Plangebietes 1 (ohne Bebauung, ohne Maßstab)

3.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 15/1, 15/3, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/6 und 158/15 befinden sich im Eigentum eines privaten Investors. Dieser beabsichtigt, die Grundstücke schnellstmöglich dem Markt zuzuführen. Zur Sicherung der Erschließung wird die Stadt Delitzsch mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abschließen.

Alle anderen Einzelgrundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz.

Die angrenzenden Straßenflurstücke sowie die Fläche für das entstehende Regenrückhaltebecken stehen im Eigentum der Stadt Delitzsch.

Das Flurstück im Plangebiet 2 befindet sich in Privatbesitz.

3.4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Beim Hauptgebiet des Bebauungsplangebietes 1 handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Verkehrswege wurden zwischenzeitlich nach der Bestandserfassung als vorbereitende Maßnahme der Neuerschließung durch den Eigentümer zurückgebaut. Westlich im Baugebiet schließt eine derzeitige nur noch in geringem Umfang genutzte landwirtschaftliche Fläche an, die auf Grund der Lage dann ebenfalls als Bauland genutzt werden soll. Südlich des Kyhnaer Weges befindet sich eine kleingliedrige, maximal zweigeschossige Bebauung. Ortsauswärts ist an der Halleschen Straße eine bis zu 3-geschossige Mischbebauung von Wohn- und Gewerbegebäuden vorhanden. Die restlichen Grundstücke im Plangebiet, die schon bebaut, und teilweise gewerblich, wie auch zu

Wohnzwecken genutzt werden, werden ebenfalls überplant, um in ein zukünftiges Wohngebiet integriert zu werden.

Das Plangebiet 2 befindet sich zwischen der Bundesstraße 184 und der Bahnlinie Leipzig – Bitterfeld, nördlich des Lober.

3.5. Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Die Plangebiete 1 und 2 befinden sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

3.6. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

In den Plangebieten 1 und 2 befinden sich keine Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes.

4. Planung und Erschließung

4.1. Planungsziel

Nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf den Flächen der alten Gärtnerei besteht die Zielsetzung des Bebauungsplans, die Grundstücke einer geordneten Wohn- bzw. urbanen Bebauung zuzuführen. Um den unterschiedlichen Wohnbedarfen Rechnung zu tragen, wurde eine Vielseitigkeit der Bebauung gewählt.

Im südlichen Bereich (WA III) werden Einzelhäuser mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Es werden dabei keine Parzellengrößen fest vorgegeben, da die gewünschte Grundstücksgröße stark von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt wird. Die Größen werden dann Zug um Zug beim Verkauf festgelegt.

Anschließend nach Norden erfolgt eine Häuserreihe mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung, wo auch Doppel- und Reihenhäuser, sowie kleinere Wohnanlagen zulässig sind. Im nördlichen Bereich, der über die Hallesche Straße erschlossen wird, sollen Wohnanlagen entstehen. Die Höhe wird viergeschossig gewählt, damit möglichst wenig Baugrund für die Wohnungen verbraucht wird. Hier wird dem Bedarf von kleinen Wohneinheiten und Wohneinheiten in Wohnanlagen Rechnung getragen, die den gesellschaftlichen Trend zur Individualisierung, Pluralisierung der Lebensstile, alternder Gesellschaft, Patch-Work Familien usw. widerspiegeln.

Der südliche Bereich mit den vorhandenen Gewerbebetrieben wird als urbanes Gebiet festgesetzt. Durch diese Art der Bebauung ist sichergestellt, dass die bestehenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden. Auch die Ansiedlung von zusätzlichem ortsnahem Gewerbe ist somit möglich. Die Verträglichkeit von neuen gewerblichen Nutzungen ist mit jeder Einzelbaumaßnahme nachzuweisen.

4.2. Erschließung

4.2.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt über die anliegenden öffentlichen Straßen. Die südliche Erschließung der Einzelgrundstücke erfolgt über den Kyhnaer Weg und die

nördliche über zwei Verkehrsanbindungen an die Hallesche Straße. Durch die Option der Anbindung des Gewerbetriebes (Steinzeughandel) an die Hallesche Straße kann der Kyhnaer Weg vom jetzt noch anfallenden Verkehr entlastet werden. Dabei wurde ein möglichst geringer Straßenanteil eingeplant. Die Erschließung kann in zwei bis drei Abschnitten erfolgen, damit auch eine wirtschaftliche Durchführung gewährleistet ist. Die Erschließung der Wohnanlage im Norden wird durch die Zufahrt für die jeweilige Tiefgarage bzw. die Zufahrt für die jeweiligen Stellplätze gesichert. Hier wird der öffentliche Verkehrsraum minimiert. Um die ausschließliche Erschließungsfunktion der Stichstraßen besser zu gewährleisten, werden diese als Verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehrsflächen ausgebildet. Für den fußläufigen Verkehr werden vor allem im Süden Gehwegverbindungen zwischen den einzelnen Verkehrswegen hergestellt.

4.2.2. Technische Erschließung

Elektroenergie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Delitzsch (SWD) in der Halleschen Straße, und über den Kyhnaer Weg erfolgen. Die vorhandenen Anschlüsse, die beim Abbruch nicht mehr gebraucht werden, können zurückgebaut und dann für das neue Gebiet bei Bedarf wieder verwendet werden. Für die Errichtung einer neuen Trafostation wird ein Platz im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Elektroenergieversorgung des geplanten Baugebietes ist durch die SWD grundsätzlich gesichert. Nach Klärung der Parzellierung im Plangebiet und Vorliegen der konkreten Straßenbauplanung erfolgt die Planung zur Elektroenergieversorgung.

Die Straßenbeleuchtung wird im gesamten Plangebiet neu erstellt.

Die Erschließung des Wohngebietes sowie des urbanen Gebietes mit Erdgas zur Wärmeversorgung durch die SWD ist möglich.

Die Stadt Delitzsch erstellt derzeit eine Kommunale Wärmeplanung gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Darüber hinaus wird eine zentrale Wärmeversorgung durch die Stadtwerke geprüft.

Die gegenwärtig vorhandenen und in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der SWD sind grundsätzlich von Überbauungen, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzungen freizuhalten. Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeiten zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden. Beschädigungen sind unverzüglich den SWD anzuzeigen.

Bei der Neuverlegung von Leitungen sind folgende Mindestabstände zu vorhandenen Elektroenergie- und Informationskabeln einzuhalten:

- bei Kreuzungen 0,2 m
- bei Parallelführung 0,4 m
- bei Einbringen von Fundamenten u. ä. ist ein lichter Mindestabstand von 0,6 m zum vorhandenen Kabel zu gewährleisten.
- Das „Merkblatt für Erdarbeiten im Bereich von Energieversorgungsleitungen/-anlagen“ ist unbedingt zu beachten.

Verlegetiefen:

Folgende Erddeckungen können in der Regel angenommen werden:

- | | |
|---|---------------|
| - Elektroenergie-, Informations- und Straßenbeleuchtungskabel | 0,4 bis 0,6 m |
| - Gasleitungen | 0,8 bis 1,0 m |

Schutzstreifen:

Die Schutzstreifenbreite richtet sich nach Art und Größe der jeweiligen Anlage wie folgt:

- | | |
|--|---------------|
| - Elektroenergiekabel / Informationskabel Mittelspannungskabel | 2 m |
| - Niederspannungs- und Informationskabel | 1 m |
| - Gasleitungen: | |
| - bis DN 150 | von 2 bis 4 m |
| - über DN 150 bis DN 300 | von 4 bis 6 m |
| - über DN 300 bis DN 500 | von 6 bis 8 m |

Telekommunikation

Parallel zum Stromverteilungsnetz wird seitens der SWD ein Micropipesystem für ein späteres Smart-Metering (intelligente Messsysteme) mitverlegt. Die Trasse für Telekommunikation im Plangebiet befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Erneuerbare Energien

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7f vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Photovoltaik ist nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen an den Hauptgebäuden zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen, sowie aufgeständerte Anlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien.

Aus diesem Grund wird auch eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis KWK oder erneuerbarer Energie für alle Gebäude durch die Stadtwerke geprüft. Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit kann eine zentrale Versorgungslösung durch die Stadtwerke Delitzsch gewährleistet und angeboten werden. Für Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von erneuerbaren Energien und effizienter Energieanwendung stehen die Stadtwerke als Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Stadtwerke individuelle Versorgungslösungen, sowie auch effiziente Quartiersversorgungslösungen mit erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärme-versorgung an.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Halleschen Straße und über den Kyhnaer Weg. Die beiden Hauptschließungsleitungen werden über das geplante Baugebiet über eine Ringleitung zusammengeschlossen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten an öffentlichen Verkehrsflächen.

Abwasser / Regenwasser

Im Kyhnaer Weg sind die Schmutzwasserleitungen entlang des gesamten Bebauungsplangebietes verlegt, somit ist die Errichtung von Anschlüssen an den beiden Zufahrtstraßen zum Bebauungsgebiet möglich. Die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg ist in einer Tiefe von 2-3 m verlegt. In der Halleschen Straße sind Schmutzwasserleitungen bis zum Grundstück Hallesche Straße 71 vorhanden. Die Verteilung des Schmutzwassers soll so erfolgen, dass die Grundstücke mit Angrenzung an die Hallesche Straße über den Endschacht entwässern und die übrigen Grundstücke des Bebauungsplangebietes über die Schmutzwasserleitung im Kyhnaer Weg. Bei entsprechender Planung ist die Verlegung der

neuen Schmutzwasserleitungen im Bebauungsplangebiet im freien Gefälle möglich. Das Schmutzwasser wird bei Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasseranlagen bis zur zentralen Kläranlage Delitzsch transportiert und dort behandelt.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln, zu versickern oder zu verdunsten. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu leiten. Nach Absprache mit dem AZV kann eine gedrosselte Abgabe von 7 l/s an den Regenwasser-kanal in der Friedenssiedlung erfolgen.

Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltemulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet wird durch den regionalen Entsorgungsbetrieb Kreiswerke Delitzsch GmbH sichergestellt. In Absprache mit den Kreiswerken wurden die Wendehammer der Stichstraßen so ausgebildet, dass eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Es wurden alle nach der Baunutzungsverordnung möglichen Nutzungen zugelassen. Lediglich bei den ausnahmsweisen zugelassenen Bebauungen wurden die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ und die Gartenbaubetriebe sowie die Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch wird der Wohncharakter der neuen Siedlung gestärkt, und die dadurch in der Zukunft immer wieder auftretenden Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen sollen soweit als möglich unterbunden werden. Bei den nicht zugelassenen Anlagen handelt es sich um eine meist großflächige Bebauung, die in der Stadtzentrumsnähe auf Grund des Flächenverbrauches nicht gewünscht wird.

Urbanes Gebiet - MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen genehmigten Form einen Bestandsschutz. Es werden alle Bebauungen gemäß § 6a BauNVO zugelassen. Durch die Festlegung der Grundstücke im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe als Urbanes Gebiet können die Konflikte zwischen Wohnbebauung und noch vorhandenen Gewerbe am besten minimiert werden. Aus diesem Grund werden die Ausnahmen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

WA I und WA II

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

WA III

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8

MU

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im Baufeld WA I wird eine maximal zulässige 4-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 3-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld WA III wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
Im Baufeld MU wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper

Als Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 (1) BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt.

Maximale Firsthöhen (FH max.) in den jeweiligen Baufeldern:

WA I 12,40 m

WA II 9,30 m

WA III 6,20 m

MU 7,50 m

Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Baugrundstücks, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gem. § 12 BauNVO (wie Stellplätze, Garagen, Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Dies gilt auch für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Keller). Damit wird die mögliche Flächenversiegelung eingegrenzt und auf ein Mindestmaß beschränkt.

5.2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA I wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA II und WA III sowie für das urbane Gebiet MU wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA III sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

5.3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1,00 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite bzw. Gebäudelänge erfolgen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Die nicht für diese Nutzungszwecke beanspruchten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

5.4. Garagen, Carports und Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauNVO).

Überdachte Stellplätze, wie Garagen und Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Innerhalb der „Bereiche für Ein- und Ausfahrten“ im WA 1 können Grünflächen zum Zwecke der Erschließung durch Zufahrten und Zuwegungen unter der Bedingung unterbrochen werden, dass eine gemeinsame maximale Breite der Zufahrten und Zuwegungen von 8,00 m, innerhalb der 35,00 m breiten „Bereiche für Ein- und Ausfahrten“, nicht überschritten wird. Stellplätze und Garagen jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

5.5. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen. Auf allen weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Müllbehälter und Fahrradabstellplätze unzulässig.

Sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit

Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Die Dacheindeckung ist als Dachsteindeckung oder als nicht glänzende Blechdeckung auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können. Ebenso sind Schieferdacheindeckungen nicht zulässig. Begrünte Flachdächer sind grundsätzlich auf Grund des geregelten Niederschlagwasserabflusses überall zulässig. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig, da sie sowohl der Energieerzeugung im Wohnbereich, sowie eines geregelten Regenwasserabflusses dienen. Die Dachneigungen wurden so festgesetzt, dass bei höheren Gebäuden geringere Dachneigungen möglich sind, da dann die Gesamthöhe der hohen Gebäude nicht unnötig noch erhöht wird. Dadurch wird die Beschattung der angrenzenden Bebauung minimiert. Da die Gebäudehöhen nach Süden hin geringer werden, ist eine sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie möglich. Es werden flach geneigte Pultdächer, Flachdächer, Walmdächer, Satteldächer und Zeltdächer zugelassen. Dadurch wird der unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeit der einzelnen Bauherren Rechnung getragen. Es wird bewusst eine vielfältige Bebauung ohne enge Vorgaben angestrebt.

5.6.2. Höhenlage der Gebäude

Dadurch, dass das gesamte Baugebiet fast ebenflächig ist, sollen größere Geländeaufschüttungen vermieden werden. Es wird dadurch festgelegt, dass die Höhenlage des fertigen Fußbodens maximal 120 cm über Straßenfläche liegt. Somit ist sichergestellt, dass die Gebäude im Erdgeschoss ohne Hebeanlage entwässern können.

5.6.3. Einfriedungen

Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich erachtet wird, sind zur Sicherung eines harmonischen Straßenbildes und zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen Einfriedungen nur eingeschränkt zulässig. Es kann aber auch auf jegliche Einfriedung verzichtet werden. Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Zu den Nachbargrundstücken werden keine Einschränkungen gemacht. Im Bereich der Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) wird die Höhe der Einfriedungen auf 80 cm beschränkt, damit die Verkehrssicht nicht eingeschränkt wird. Auf eine Regelung der Ausführung der Einfriedung wird bewusst verzichtet, damit die Bauherren mehr Gestaltungsspielraum haben.

5.6.4. Beleuchtung im Außenbereich

Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Generell ist, wo möglich, auf eine künstliche Beleuchtung zu verzichten – zumindest diese räumlich und zeitlich einzugrenzen sowie die Beleuchtungsstärke zu minimieren.

5.6.5. Schalltechnische Auflagen durch die Auswirkungen der Halleschen Straße

Auf Grund des zu erwartenden zukünftigen Verkehrs an der Halleschen Straße und durch den Kyhnaer Weg kommt es besonders in den Baufeldern WA I und WA II zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der geplanten Bebauung nicht sinnvoll zu realisieren. Deshalb wird festgelegt, dass jeder Bauherr in den betroffenen Gebieten die passiven Schallschutzmaßnahmen mittels eines Schallschutzgutachtens nachweist. Die in der Schallimmissionsprognose (akib vom 04.12.2019) festgestellten Grenzwerte sind dafür heranzuziehen.

5.6.6. Schalltechnische Auflagen im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe

Der Bestand der beiden Gewerbebetriebe wurde mit den Schalltechnischen Untersuchungen des Büros Dr. Kiebs + Partner untersucht. Da in dem Mischbereich zwischen Wohnen und Gewerbe immer unterschiedliche Wünsche der Nutzung vorhanden sind, wurde dieser gesamte Bereich als „Urbanes Gebiet“ festgelegt, um die zugelassene Lärmbelastung auf den jetzt vorhandenen tatsächlichen Stand abzustimmen. Durch die Anordnung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand im Bereich des bestehenden Schalungsverleihbetriebes werden die angrenzenden Grundstücke am besten geschützt. Sollte die Lärmschutzwand nicht gebaut werden, ist für die angrenzenden Grundstücke die Grenze der Wohnbebauung neu zu untersuchen. Der Bereich des Steinzeug Handels schirmt sich selber ab. In den Bereichen, die eine Überschreitung der Werte von 63 dB ergeben, ist keine zusätzliche Wohnnutzung möglich. Sollten außer den beiden vorhandenen Gewerbebetrieben noch weitere gewerbliche Nutzungen erfolgen, so ist in diesem Fall die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung mittels Gutachtens nachzuweisen. Durch die neue Straßenführung soll der gewerbliche Verkehr möglichst im Bereich Kyhnaer Weg reduziert werden. Durch eine entsprechende Verkehrsbeschilderung kann dies dann noch verstärkt werden.

5.6.7. Regenwasser

Eine geschlossene Ableitung des Niederschlagswassers in ein Abwassersystem ist nur bedingt möglich, da in der unmittelbaren Umgebung nur ein Regenwasserkanal in der Friedenssiedlung vorhanden ist, deren Leistungsfähigkeit jedoch begrenzt ist. Der anstehende Boden im Plangebiet ist für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Allerdings lässt das relativ hoch anstehende Grundwasser nur eine Versickerung

am Ort des Anfalls zu. Längere Transportwege bedingen eine größere Tiefenlage der Sickerebene und damit keinen ausreichenden Abstand zum Grundwasser. Deshalb ist für die Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrswege die gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal mit Zwischenspeicherung im nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken geplant. Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist dort zu sammeln und zu versickern oder zu verdunsten.

Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltemulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet. Um ausreichend versickerungsfähige Flächen zu haben wurde eine GRZ auf 0,4 begrenzt. Auch die Auflagen, Grundstücke dauerhaft gärtnerisch naturnah zu gestalten, teildurchlässige Wegebefestigungen einzusetzen sowie das Zulassen von Dachbegrünung, unterstützen die Regenwasserbeseitigung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Allgemein

Das neu geplante Gebiet, das bis jetzt eine alte aufgegebenen Gärtnerei, einzelne Wohnhäuser und zwei gewerbliche Nutzungen beheimatete, wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebiet wird durch ein angrenzendes landwirtschaftliches Grundstück erweitert. Die im Planungsgebiet befindlichen Gewerbebetriebe erhalten in der jetzigen Form einen Bestandsschutz. Die im Bereich der Gärtnerei befindlichen Gebäude und flächigen Versiegelungen wurden nach Bestandserfassung bereits als vorbereitende Maßnahme der Erschließung vollständig zurückgebaut. Im Gesamtbereich des Bebauungsplanes wird zwar durch die neue Erschließung und Bebauung ein Verlust von Habitatfunktionen entstehen. Dies wird jedoch durch die minimale Erschließung auf ein Mindestmaß reduziert. Durch die Planung werden neue Habitate entstehen. Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Lediglich in der Bauphase ist mit Lärm und Staubeinwirkung zu rechnen.

6.2. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Durch die Schaffung eines Angebots im Bereich erschlossener Baugrundstücke für den Eigenheimbau wird der nach wie vor bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau und dem Geschosswohnungsbau entsprochen. Besonders das neu geschaffene urbane Gebiet ermöglicht die Entstehung eines bunten vielfältig funktionalen Wohnquartiers.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues werden neue, energetisch hochwertige Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen. Diese Wohnungen werden größtenteils barrierefrei ausgeführt. Durch den geringen Flächenbedarf pro neue Einwohner werden nur sehr wenig neue öffentliche Lasten entstehen. Da alle HAUPTerschließungen direkt am Baugebiet anliegen, werden die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen bestmöglich genutzt.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaues ist mit einer Großzahl Singles oder maximal Wohnungen mit zwei Personen zu rechnen. Nur im Bereich der Einfamilienhäuser und der kleinen Wohnblöcke werden auch Unterkünfte für Familien entstehen. Dadurch wird der neu zu erwartenden Bevölkerungsstruktur Rechnung getragen. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche wird durch die Hausgärten und öffentlichen Spielplätze abgedeckt. Durch den zu erwartenden Zuzug junger Familien wird die Altersstruktur der Bevölkerung beibehalten. Ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ist nur im geringen Ausmaß zu erwarten.

6.3. Verkehrliche Auswirkung

Auf Grund der Ortsrandlage und der Nähe zu dem überregionalen Straßennetz (B 183a und B 184) ist zu erwarten, dass sich der Verkehr in Richtung Leipzig nur nach außen bewegt. Durch die neue Anbindung der Innenstadt mit Geh- und Radwegen wird der neuen Verkehrsmobilität Rechnung getragen. Die Nähe der Innenstadt stützt die verkehrstechnische Anbindung mittels Geh- und Radwegen. Durch die Anzahl der neuen Bewohner entsteht nur eine geringe zusätzliche Belastung für die Stadt.

6.4. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Delitzsch.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Planungskosten und Erschließungsaufwendungen übernimmt der Vorhabenträger.

6.5. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches	96.425 m ²	100,00 %
------------------------------	-----------------------	----------

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches	96.425 m ²	100,00 %
------------------------------	-----------------------	----------

davon

Wohnbauflächen WA/ MU	74.475 m ²	77,24 %
-----------------------	-----------------------	---------

Straßenflächen	11.532 m ²	11,96 %
----------------	-----------------------	---------

Öffentliche / Private Grünfläche	10.418 m ²	10,80 %
----------------------------------	-----------------------	---------

Private Grünfläche Planteil 2	5.310 m ²	
-------------------------------	----------------------	--

Auf eine Ausweisung von Flächenkennwerten wurde verzichtet, da derzeit keine belastbaren Prognosen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsmarktes möglich sind.

7. Plangrundlage

Als zeichnerische Grundlage dienen die Geobasiskarten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2022/2023).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 (Plangebiet 1) sowie 1:2.000 (Plangebiet 2) dargestellt.

8. Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 22.09.2016. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadträte haben am 28.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 14.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2017 bis 27.11.2017 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2017.

Die Stadträte haben am 27.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen hat in der Zeit vom 16.07.2018 bis 16.08.2018 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen.

Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadträte haben am 25.03.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur 1. erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 14.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen hat gemäß §§ 3 (2), 4a (3) BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 17.05.2021 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen.

Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Delitzsch sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §§ 4 (2), 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgrund mehrerer Einwendungen der Träger öffentlicher Belange wurde eine weitere Auslegung erforderlich, da diese das Grundgerüst der Planung berührten.

Aufgestellt: Messmer Consult

Delitzsch, den 18. Januar 2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Normen/Literatur

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)

PlanZV 90: Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

ROG: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 88)

SächsLPIG: Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Sächsisches Landesplanungsgesetz) in der Fassung vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

SächsBO: Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

SächsNatSchG: Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

SächsWG: Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 409)

BBodSchG: 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)

KrWG: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

SächsKrWBodSchG: Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SächsDSchG: Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202)

SächsKMVO: Sächsische Kampfmittelverordnung vom 20. Januar 2020 (SächsGVBl. S. 22)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013): vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Leipzig-Westsachsen: vom 16. Dezember 2021