



Große Kreisstadt Delitzsch

Bebauungsplan Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“

Begründung

Stadtverwaltung Delitzsch
Bauamt / Stadtplanung

Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Erfordernis.....	4
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.....	4
2.2	Regionalplan Westsachsen 2008	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Beschreibung des Baugebietes.....	7
3.1	Lage im Stadtgebiet.....	7
3.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	städtebauliche Bestandsaufnahme.....	8
4	Planung und Erschließung	10
4.1	Planungsziel	10
4.1.1	städtebauliches Konzept.....	10
4.2	Erschließung	11
4.2.1	verkehrstechnische Erschließung	11
4.2.2	technische Erschließung.....	11
5	planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Bauweise	16
5.3	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
5.4	Garagen, Carports und Stellplätze	17
5.5	Nebenanlagen	17
5.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
5.7	bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.7.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
5.7.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	19
5.7.3	Einfriedungen.....	19
5.7.4	Werbeanlagen.....	20
5.7.5	Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter	20
5.8	Ausgleichsmaßnahmen	21
5.8.1	Schutzmaßnahmen.....	21
5.8.2	Lebensrauersatz	22
6	Hinweise	23
6.1	Bodenschutz.....	23
6.2	Altlasten, Ablagerungen	23
6.3	Immissionsschutz	23

6.4	Grundwasser	24
6.5	erneuerbare Energien	26
6.6	Denkmalschutz	26
6.7	allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet	27
6.8	Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht	27
6.9	natürliche Radioaktivität	27
6.10	Kampfmittel	28
7	Flächenbilanz	28
8	Verfahren	29
9	Rechtsgrundlagen	30
10	Anhang	30

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbild 1 Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen</i>	<i>5</i>
<i>Abbild 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan</i>	<i>6</i>
<i>Abbild 3 Luftbild des Bebauungsplangebietes</i>	<i>7</i>
<i>Abbild 4 Flurstückskarte</i>	<i>8</i>
<i>Abbild 5 Blick auf die ehemalige Stadtgärtnerei mit Gewächshäusern</i>	<i>9</i>
<i>Abbild 6 ehemaliges Wohnhaus</i>	<i>9</i>
<i>Abbild 7 Blick über das ehemalige Gärtnerei-Gelände</i>	<i>9</i>
<i>Abbild 8 Auszug aus der Planzeichnung</i>	<i>17</i>
<i>Abbild 9 Vision zur möglichen Gestaltung des Bebauungsplangebietes</i>	<i>18</i>
<i>Abbild 10 Pegelstandorte 5858, 5902</i>	<i>25</i>

1 Planungsanlass, Erfordernis

Die Stadt Delitzsch hat sich zu einem beliebten Wohnstandort nördlich von Leipzig entwickelt. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen, insbesondere im Bereich der Kernstadt. Die hohe Nachfrage führte dazu, dass innerhalb kürzester Zeit fast alle verfügbaren Eigenheim-Bauplätze vergeben waren. Die Stadt Delitzsch kann derzeit nur noch einzelne Restgrundstücke in den Ortsteilen anbieten. In der Kernstadt sind außer einigen Baulücken keine Eigenheim-Bauplätze mehr verfügbar. Die steigende Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Delitzsch hält weiter an und kann durch bereits erschlossene Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden. Die ausgewiesenen und erschlossenen Wohngebiete für den privaten Wohnungsbau in den Bebauungsplangebieten „Sandmark“, „Werbener Teich“, „Südliches Heimfeld“ und „Kertitz Kleinwölkau“ sind vollständig vergeben und weitestgehend auch bebaut.

Alternativgebiete wie die Scheunenstraße in Beerendorf sind ebenfalls ausgeschöpft. Bis auf wenige Restflächen (Schützenplatz) stehen derzeit keine weiteren Bauflächen für den Einfamilienhausbau im Stadtgebiet bzw. stadtnahen Bereich zur Verfügung.

Um der hohen Nachfrage und ihrer Versorgungsfunktion gerecht zu werden, plant die Stadt Delitzsch, weitere Bebauungspläne für Wohnnutzung aufzustellen. Diese Bebauungspläne befinden sich in der Kernstadt und überplanen ausschließlich Brachflächen.

Nach Standortaufgabe der alten Stadtgärtnerei besteht die Möglichkeit, diese Flächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.

Das sofort verfügbare Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei soll durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche in innerstädtischer Lage schaffen. Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat dazu in seiner Sitzung am 28.04.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“ gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 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 dem 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 Stadtgärtnerei wird 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

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 Stadtgärtnerei entsprochen.

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

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungs- und Wirkungsbereiches.“

Der Bauflächenbedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der 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 5.1.1 des RPIWS 2008 entsprochen, wonach die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden soll. Die Revitalisierung der Brachfläche in der Nähe der Innenstadt ermöglicht eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme am Stadtrand.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch (FNP 2004) ist das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“ als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Die Brachfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist jedoch zu groß, um eine geordnete Neubebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Um Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ist die Überplanung mittels Bebauungsplan erforderlich.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

3 Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet



Abbild 3 Luftbild des Bebauungsplangebietes

— — — — — Umgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Altstadt von Delitzsch, am westlichen Rand des Stadtparks. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich einzelne Wohnnutzungen, der Firmensitz eines Sanitärbetriebs sowie eine Zahnarztpraxis. Weiter westlich davon befinden sich Kleingärten, die durch eine Ackerfläche von der Festwiese und dem Tiergarten getrennt sind.

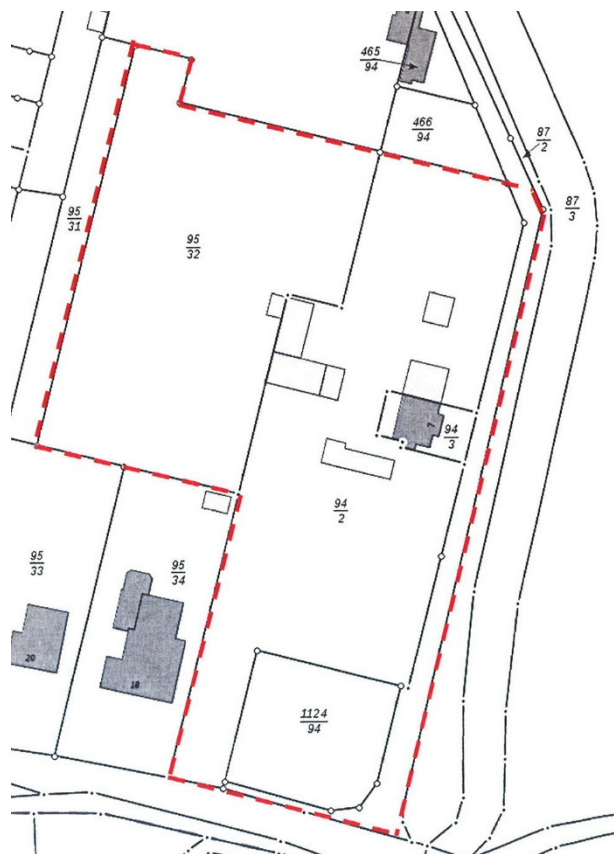
Das Plangebiet wird südlich durch die Straße Rosental und östlich durch den Chronist-Lehmann-Weg begrenzt. Zwischen Chronist-Lehmann-Weg und Stadtpark fließt der Lober, als Gewässer 1. Ordnung.

3.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Gemarkung Delitzsch, Flur 2	Flurstück 95/32	6.206 m ²
	Flurstück 94/2	7.288 m ²
	Flurstück 94/3	325 m ²
	Flurstück 1124/94	1.416 m ²
	Flurstück 92/6	ca. 1.165 m ² (Teilfläche)

Gesamtfläche: ca. 16.400 m²



Abbild 4 Flurstückskarte

Gemarkung Delitzsch Flur 2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/32, 94/2, 94/3, 1124/94 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 92/6.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Delitzsch.

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Rosental 18 als Wege- und Überfahrtsrecht eingetragen.

Die angrenzenden Straßenflurstücke stehen ebenfalls im Eigentum der Stadt Delitzsch.

3.4 städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, die vor etwa 100 Jahren an diesem Standort angelegt wurde. Auf dem Gelände befinden sich das ehemalige 2-geschossige Wohnhaus des damaligen Gärtnereibesitzers sowie diverse eingeschossige Nebengebäude, die zuletzt als Garagen und Lagergebäude genutzt wurden. Vor dem Wohngebäude befindet sich eine alte Kläranlage. Auf dem gesamten Gelände befinden sich stillgelegte unterirdische Leitungssysteme sowie ein alter Beton-Heizkanal. Die ehemals südlich des Wohnhauses vorhandenen Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich

zurückgebaut. Ob unter den zuletzt gärtnerisch genutzten Flächen noch Reste von Gewächshausfundamenten vorhanden sind, ist nicht bekannt.



Abbild 5 Blick auf die ehemalige Stadtgärtnerei mit Gewächshäusern

Die südlichen und nördlich des ehemaligen Wohngebäudes gelegenen Freiflächen wurden bis zur endgültigen Nutzungsaufgabe 2016 gärtnerisch genutzt.

Die Gebäude wurden bis 2016 von der Regionalen Initiative Delitzsch (RID) als Büro- und Lagerräume genutzt, die angrenzenden Freiflächen als Tafelgärten. Auch ein Hofladen für regionale Produkte wurde auf dem Gelände betrieben. Durch die Nutzung wurden die Flächen, soweit dies möglich war, vor dem verwildern bewahrt. Die Gebäude konnten durch fehlende Sanierung jedoch nicht vor dem wirtschaftlichen Verfall bewahrt werden. So bleibt nach der Standortaufgabe der RID für die Gebäude nur noch der Abbruch. Im westlichen Teil des Plangebietes überwiegen Ablagerungen und Freiflächen die zur Sukzession neigen.

Auf dem Gelände befindet sich ein Tiefbrunnen (ca. 60 m tief), der für Bewässerungszwecke noch in Betrieb ist und auch weiterhin noch benötigt wird.

Auf dem Flurstück 1124/94 befand sich zu einem früheren Zeitpunkt eine Freiluftregelanlage der Gasversorgung. Diese wurde zwar oberirdisch zurückgebaut, jedoch befinden sich im Erdreich immer noch die entsprechenden Zu- und Abgangsleitungen dieser Regelanlage. Diese Gasleitungen sind nicht mehr im Betrieb.



Abbild 6 ehemaliges Wohnhaus



Abbild 7 Blick über das ehemalige Gärtner-Gelände

4 Planung und Erschließung

4.1 Planungsziel

4.1.1 städtebauliches Konzept

Nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf den Flächen der alten Stadtgärtnerei besteht die Zielsetzung des Bebauungsplans in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Erhaltung einer der Umgebung angepassten Grünausstattung. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung stattfinden und so die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sichern.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine lockere, durchgrünte Bebauung mit Einzelhäusern auf 1000 bis 1500 m² großen Grundstücken vor.

Der Stadtpark ist in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen enthalten. Aus diesem Grund ist bei der Gestaltung des neuen Baugebietes auch der Umgebungsschutz für das angrenzende Denkmal „Stadtpark“ zu beachten. Konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan zur Realisierung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des geplanten Wohnstandortes sollen diesem besonderen Umgebungsschutz Rechnung tragen. Unter Berücksichtigung der individuellen Gestaltungswünsche der künftigen Grundstückseigentümer sollen Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer gestalterischen Abstimmung der Nachbarn führen und so zu einer Steigerung von Qualität und Niveau des Standortes beitragen.

Für die Gebäude wird im Bereich der neuen Planstraße eine Zweigeschossigkeit mit Zeltdach und entlang des Chronist-Lehmann-Weges eine Zweigeschossigkeit mit Flach- oder Pultdach in offener Bauweise vorgegeben.

Die Stadthäuser parallel zum Chronist-Lehmann-Weg sollen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan an einer Baulinie errichtet werden.

Zugunsten einer hohen Wohnqualität wurde bewusst auf Doppelhäuser und Hausgruppen verzichtet.

Aufgrund der sehr guten innerstädtischen Lage soll hier ein Wohnstandort entwickelt werden, der auch gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Die Größe der Grundstücke und die Festsetzungen zur Geschossigkeit erlauben es, dass in den Wohngebäuden nicht störende Gewerbetätigkeiten ausgeübt werden können. Damit fügt sich das neue Baugebiet in die umgebende vorhandene Nutzungsstruktur ein, die geprägt ist von Wohnnutzung und nicht störender Gewerbetätigkeit.

4.2 Erschließung

4.2.1 verkehrstechnische Erschließung

Individualverkehr:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Innenstadt Nähe und ist über die Straßen Rosental und Hainstraße gut erreichbar. Von der Straße Rosental zweigt der Chronist-Lehmann-Weg ab. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist eine ca. 4,5 m breite asphaltierte Anliegerstraße ohne Fußweg, die vorwiegend von Radfahrern und von Anwohner-PKW genutzt wird. Auch die verkehrstechnische Erschließung der alten Stadtgärtnerei erfolgte bisher über diese Straße. Der Chronist-Lehmann-Weg stellt eine Haupt-Radwegeverbindung von der Innenstadt entlang des Stadtparkes zu den Wohngebieten im Norden der Stadt Delitzsch dar und ist Teil des überregionalen Radweges „Kohle-Dampf-Licht“. Für die künftige äußere Erschließung des Wohngebietes ist der Anbau eines Fußweges auf der westlichen Seite des Chronist-Lehmann-Weges von der Straße Rosental bis zur Loberbrücke vorgesehen.

Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit über eine alte Betonplattenstraße an den Chronist-Lehmann-Weg. Die vorhandenen inneren Erschließungswege sind überwiegend sandgeschlammte Verkehrswege bzw. verdichtete Fahrspuren. Für die Umsetzung des Plankonzeptes sind die Erschließungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes noch vollständig zu errichten. Für die innere Erschließung der Grundstücke wird eine öffentliche Planstraße mit Wendehammer als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV:

Die Stadt Delitzsch ist im ÖPNV verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Überregional befindet sich Delitzsch im Kreuzungspunkt der Bahnlinien Leipzig – Berlin und Halle – Torgau. Über die beiden Bahnhöfe sind die genannten Orte problemlos und in kurzer Zeit zu erreichen. Delitzsch ist an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Eine Fahrt nach Leipzig dauert etwa 15 Minuten, Halle ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Der Regionalverkehr mit Buslinien ist sehr gut ausgebaut. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen „Am Wallgraben“ bzw. „Markt“ sind in einer Entfernung von ca. 450 m bis 500 m erreichbar. Die beiden genannten Haltestellen werden vom, im regelmäßigen Takt verkehrenden Stadtbusverkehr bedient.

4.2.2 technische Erschließung

Elektroenergie- und Wärmeversorgung

Die SWD bieten alternativ die Errichtung eines Nahwärmeversorgungsnetzes mit einer energieautarken dezentralen Versorgungslösung für das Wohngebiet an, die bei Zustimmung aller Bauherren als Vorzugslösung umzusetzen ist.

Die SWD unterstützen damit die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele der Stadt Delitzsch. Besondere Berücksichtigung findet dabei das „Handlungskonzept für den

Ausbau des Energie- und Klimaschutzmanagement der Stadt Delitzsch“, die Ziele des European Energy Award und die Nachhaltigkeitsziele für mittlere Städte. Es sollen in dieser Konzeption verschiedene Energieerzeugungslösungen miteinander kombiniert werden.

- Mini-BHKW (Erzeugung Wärme und Strom)
- Gas-Brennwerttechnik
- Photovoltaik
- Solarthermie

Für die Wärme- und Stromversorgung soll dabei ein Versorgungsnetz aufgebaut werden. Die Wärmeerzeugung wird über ein zentrales Mini-BHKW mit effizienter Gasbrennwertanlage sichergestellt. In die Gesamtenergiekonzeption werden dezentral auf den Häusern installierte Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung integriert. Die Warmwasserbereitung wird über Solarthermie und Photovoltaik bereitgestellt.

Somit wird die Versorgung mit Wärme und Strom über die Energiekonzeption der Stadtwerke allen Häusern kostengünstig bereitgestellt.

Zur Gesamtstromdeckung wird noch ein geringer Anteil der Energie aus der öffentlichen Versorgung benötigt.

Die Straßenbeleuchtung am Chronist-Lehmann-Weg wird erneuert. Zusätzlich ist eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung im Bereich der neuen Stichstraße im Plangebiet vorgesehen.

Auf dem Flurstück 94/2 befindet sich eine Gasdruckregelanlage. Dieser Standort ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

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 Bauzeit 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.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das im Chronist-Lehmann-Weg vorhandene Leitungsnetz der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA). Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Planstraße erfolgt auch die Planung und Neuverlegung einer Trinkwasserleitung zur Versorgung der hinter liegenden Grundstücke. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Versorgers, DERAUA, vom 07.04.2016 wird der Löschwasserbedarf als Grundschutz über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt.

Abwasser / Regenwasser

Das Flurstück 94/3 besitzt einen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser und ist damit an die zentrale Kläranlage Delitzsch angebunden. Infolge der Neuaufteilung des gesamten Plangebietes in Einzelgrundstücke ist eine neue Erschließung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Seitens des Abwasserzweckverbandes Delitzsch (AZVD) besteht eine Anschlussmöglichkeit für das neue Wohngebiet in der Straße Rosental. Dort befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 300.

Das Regenwasser der öffentlichen Straße und der privaten Grundstücke des neuen Bebauungsgebietes kann nur über die Vorflut Lober entsorgt werden. Die dafür erforderliche Einleitgenehmigung wird im Rahmen der Ausführungsplanung vom Abwasserzweckverband Delitzsch (AZVD) eingeholt.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke über die Vorflut Lober erfolgt nur, sofern eine Versickerung infolge der anstehenden Grundwasserstände nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst

wenig zu stören und die Aufwendungen für die Abwasserbehandlungen gering zu halten. Sollte das Sickervermögen des Bodens nicht ausreichend sein, sind nach Möglichkeit entsprechende Rückhaltesysteme vorzusehen, die eine zeitlich versetzte Versickerung bzw. eine Zuführung zum Vorfluter ermöglichen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet wird durch den regionalen Entsorgungsbetrieb sichergestellt.

5 planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Auf der Grundlage der Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2004) und des Stadtratsbeschlusses vom 28.04.2016 zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung anknüpfend an die umgebende Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind neben dem vorwiegenden Wohnen auch die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Folgende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) als Einfamilienhäuser.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr.3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Somit sind Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1), für Anlagen der Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), für Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und für Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) nicht zulässig.

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurde noch keine neue Grundstücksaufteilung festgelegt. Diese soll entsprechend den Wünschen der künftigen Grundstückseigentümer erfolgen.

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des besonderen Schutzstatus des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und des Stadtparks soll das Wohngebiet mit der besonderen Lagequalität ohne benachteiligende Lärm- oder sonstige Belästigung entstehen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, insbesondere wenn das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

im Baufeld WA I und WA II

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

Entlang des Chronist-Lehmann-Weges im Baufeld WA I ist eine 2-geschossige Bebauung mit Flach- oder Pultdach vorgesehen. Diese Festsetzung soll die Errichtung von Stadthäusern ermöglichen, die an der festgesetzten Baulinie errichtet, dem Wohnstandort zu einem besonderen und nur an diesem Standort vorhandenen Erscheinungsbild verhelfen sollen.

Für die um den Wendehammer der Stichstraße gruppierten Grundstücke im Baufeld WA II wurde eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese soll einen harmonischen Übergang zu der schon vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung schaffen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind bindend und dürfen weder unterschritten noch überschritten werden.

5.2 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird neben der Berücksichtigung des städtebaulichen Bildes der vorhandenen umliegenden Bebauung auch eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs.1 BauNVO).

Parallel zum Chronist-Lehmann-Weg, außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Lober (Gewässer 1.Ordnung), wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf diese Baulinie ist zu bauen (§ 23 (2) BauNVO). Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen (§ 23 (2) BauNVO). Die Überschreitung der Baulinie darf in beide Richtungen bis max. 1,0 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Die Baulinie wurde festgesetzt, um ein einheitliches, sich in die natürliche Umgebung einfügendes städtebauliches Erscheinungsbild zum Stadtpark hin zu erzielen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den hinteren Bereichen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten (§ 23 (3) BauNVO). Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen wird in geringfügigem Ausmaß zugelassen (§ 23 (3) BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1 m über höchstens die Hälfte der Gebäudebreite erfolgen.

Mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend als wohnungsnahe Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

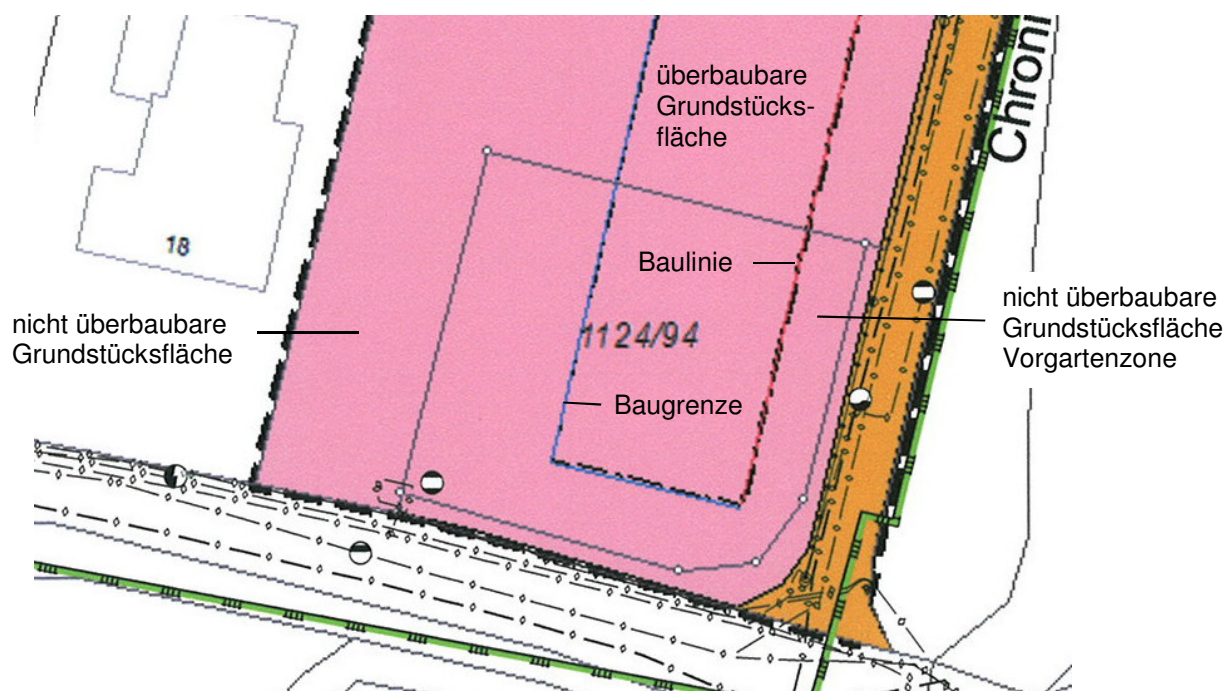


Abbildung 8 Auszug aus der Planzeichnung

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Unzulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (§ 12 (3) BauNVO).

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf der hinteren nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Vorgartenzone ist die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig, die Errichtung von Stellplätzen ist jedoch zulässig.

Die Anordnung von Garagen und Carports soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlage keinesfalls im Vorgartenbereich und hinter der hinteren Baugrenze angeordnet werden. Diese Festsetzung soll einerseits begrünte Vorgartenzonen schaffen und andererseits versiegelte Flächen für lange Grundstückszufahrten einschränken.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze sowie Einfriedungen. Diese Festlegung soll verhindern, dass Nebenanlagen aller Art die begrünte Vorgartenzone stören.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltungszucht sind wegen möglicher Geruchs- und Lärmbelästigung im Plangebiet nicht zulässig.

Auf der gesamten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO).

5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe im Bebauungsplangebiet steigt in westliche Richtung leicht an. Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Geländemodellierungen die jeweiligen Nachbargrundstücke berücksichtigt und eingebunden werden, so dass weder eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzungen noch eine des Straßen- und Ortsbildes erfolgt.

Grundsätzlich sind sowohl die endgültige Geländeoberfläche als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche anzugleichen.

5.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Gestaltung der baulichen Anlagen



Abbild 9 Vision zur möglichen Gestaltung des Bebauungsplangebietes

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit fünf zweigeschossigen Stadthäusern mit Flachdach oder Pultdach parallel zum Chronist-Lehmann-Weg und sechs zweigeschossigen Gebäuden mit Zeltdach an der neuen Erschließungsstraße vor.

Die Stadthäuser im WA I am Chronist-Lehmann-Weg sind zweigeschossig zu errichten. Zulässig sind hier Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit maximal 7° bis 10° Dachneigung.

Die Gebäude im WA II sind zweigeschossig zu errichten. Als zulässige Dachform ist hier das Zeltdach mit 25° Dachneigung möglich.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden mit nicht grellen Farbtönen, möglichst in hellen Pastelltönen auszubilden. Die Verwendung von Klinkern, Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

5.7.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Das Bebauungsplangebiet liegt zwar nicht im Überschwemmungsgebiet des Lober, jedoch im Vernässungsgebiet der Loberaue. Hier kann es im Extremfall zu geländegleichem Grundwasserstand kommen. Auf diese Weise entsteht eine 6 - 10 m breite Vorgartenzone, die nicht bebaut werden darf. Stadtplanerisches Ziel ist es hier, einen durchgrünten, möglichst offenen Vorgartenbereich zu schaffen, auf dem Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung des Grundstücks dienende Nebenanlagen zulässig sind.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

5.7.3 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 Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Gartenmauern aus Betonsteinen und Ornamentsteinen sind unzulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante und nur in Form metallischer Zäune oder als geschnittene Hecke zulässig.

Im Interesse eines möglichst einheitlichen und gediegenen Eindrucks sollten Metallzäune nur in der Farbgebung anthrazit ausgeführt werden. Hecken sollten eine Wuchshöhe von mindestens 1 m haben.

Stützmauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden.

5.7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

5.7.5 Gestaltung der Aufstellflächen für Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

In der Vorgartenzone ist die Aufstellung von Abfallbehältern nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um die Abfallbehälter dürfen die für die Vorgartenzone vorgegebene Höhe von 1,5 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.

An der Mündung der Stichstraße in den Chronist-Lehmann-Weg wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Müllentsorgung festgesetzt. Diese Stellfläche ist gedacht für die zur Abholung bereitzustellenden Müllbehälter aus dem Baugebiet WA II. Das Wenden von Abfallsammelfahrzeugen ist in der Stichstraße wegen des zu geringen Wendekreises nicht gefahrlos möglich.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz Bestand:

Bestand	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
bebaute Fläche	770	0	0
Straßenfläche	1.150	0	0
versiegelte Fläche	880	0	0
vegetationslose Fläche	1.500	2	3.000
Rasen	6.350	6	38.100
Baum- und Strauchgruppen	3.000	10	30.000
gärtnerisch genutzte Fläche	2.750	8	22.000
Summe	16.400		93.100

Flächenbilanz Planung:

Planung	Fläche (m ²)	Wertpunkte / m ²	Wertpunkte
Straßenfläche, öffentliche Stellplätze	1.800	0	0
bebaute bzw. versiegelte Fläche	5.840	0	0
gärtnerisch genutzte Fläche mit Baumpflanzung	8.760	10	87.600
Summe	16.400		87.600

Durch die Planung entsteht ein Defizit von 5.500 Wertpunkten.

(93.100 – 87.600 = 5.500)

Dieses Defizit kann durch die folgende Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme sind 6 Bäume im Stadtpark zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität StU 16-18 zu verwenden.

5.8.1 Schutzmaßnahmen

Durch die Überplanung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsteht eine geänderte Flächennutzung und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befand sich die ehemalige Stadtgärtnerei. Außer einem zuletzt als Büro genutzten Gebäude befinden sich auf dem Grundstück noch diverse Nebengebäude, die zuletzt als Garagen bzw. Lagerräume genutzt wurden. Die Freiflächen wurden seit mehreren Jahren von der Regionalen Initiative Delitzsch (RID) als Gartenbaufläche zur

Erzeugung von Obst und Gemüse für die Delitzscher Tafel (Tafelgärten) genutzt. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes diene je nach Bedarf als Lagerplatz für Baustoffe und Material der Stadt Delitzsch.

Das Bebauungsplangebiet ist bewachsen mit Obstbäumen, Sträuchern und teilweise nicht standorttypischen Nadelgehölzen. Birke, Pappel, Weide und Eschen sind die einzigen größeren Laubbäume. Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist soweit wie möglich zu erhalten und zu schützen.

Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen sind entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres durchzuführen.

Vor Beginn des Abrisses der Gebäude ist hier eine Nachsuche zu Gebäude bewohnende Vögel oder Fledermäuse (Zwischenquartiere) durchzuführen. Ein Rückbau der Gebäude sollte im Winterhalbjahr erfolgen, um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden.

Gleiches gilt für die Beseitigung von Holzstapeln. Für die Beseitigung von Holzstapeln, Totholzhaufen und ähnlichen Habitatstrukturen ist ein Ersatzlebensraum vorzuhalten, damit überwinternde Tiere, etwa Fledermäuse oder Bilche umgesetzt werden können. Das kann ein dickwandiger Nistkasten sein oder ein zu erhaltender Holzstapel.

5.8.2 Lebensraumersatz

Als Ersatz für die beseitigten Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes sind 6 standortgerechte einheimische Laubbäume (Pflanzqualität StU 16-18) im Stadtpark zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das bei der Beräumung der Fläche anfallende Tot- und Stammholz ab 10 cm Durchmesser soll nach Möglichkeit als Totholzhaufen an anderer Stelle wiedererrichtet werden, sofern es keiner anderen Verwendung zugeführt werden kann.

Der Wegfall von Niststätten über den Gehölzverlust hinaus soll durch die Anbringung von Nistkästen im Bereich des Stadtparks kompensiert werden. Um ein funktionierendes Revier für den Hausrotschwanz zu schaffen, sind bei dieser Art mindestens zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter als Gruppe mit einer Entfernung von etwa 20 m zueinander aufzuhängen. Darüber hinaus ist der Wegfall von Höhlen durch Beseitigung vorhandener Nistkästen durch Aufhängen von zwei Nistkästen für Höhlenbrüter zu kompensieren.

Entsprechend der Stellungnahme des NABU Landesverband Sachsen e.V. vom 19.12.2016 gibt es Hinweise auf das Vorkommen von Kernbeißer und Kleinspecht im Plangebiet. Aus diesem Grund sollte die Anzahl der Nistkästen um zwei erhöht werden, wobei für den Specht Holz als Material zu wählen ist.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Sowohl durch die momentane Beanspruchung als auch durch die Nutzungen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass die Böden am Standort einer weitgehenden Störung unterliegen. Teile der Fläche sind bebaut bzw. versiegelt.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau kann dazu beitragen und stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücksbesitzer dar.

6.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche.

Zum Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche mit zu berücksichtigen sind.

6.3 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI – Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1: BImSchV), insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV hingewiesen.

Bei der Aufstellung von Solarkollektoren sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, z. B. Blendungen, zu verhindern.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine lärmintensiven Nutzungen, die Störungen oder Bedenken auf eine Wohnnutzung befürchten lassen könnten.

Im Plangebiet ist, abgesehen von Einzelereignissen zum Stadtfest „Peter & Paul“ aktuell nicht von störenden Lärmeinwirkungen auszugehen.

6.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Goitzsche/Rösa und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Als Mittel zur Gefahrenabwehr des Grundwasserwiederanstieges erfolgt der Gewässerausbau des Lobers zum Anschluss an den Hangendgrundwasserleiter mit Entfernung der Kolmationsschicht. Der 1. Bauabschnitt, welcher sich derzeit in der Genehmigungsplanung befindet, grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Direkte bauzeitliche und dauerhafte Überschneidungen mit dem Plangebiet Nr. 21 sind nicht vorhanden. Im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstraßen ist während der zukünftigen Bauphase des 1. Bauabschnittes mit erhöhtem Verkehr durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Es wird sich im Bereich des B-Planes für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurnaher Grundwasserstand < 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Aufgrund der Lage in der Fließgewässeraue des Lobers kann der Grundwasserstand jahreszeitlich bedingt je nach Wasserführung im Lober schwanken. Bei vorgesehenen Bauvorhaben ist daher die Grundwassersituation in diesem Bereich durch den Bauherren eingehender zu untersuchen.

Es ist nicht mit saurem Grundwasser zu rechnen. Die in der Nähe befindlichen Grundwassermessstellen der LMBV weisen das Grundwasser im Grundwasserleiter 15 mit Sulfatgehalten um 400 mg/l aus. Das Grundwasser ist als mäßig betonangreifend zu beurteilen (DIN 4030: XA2).

Es besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BbergG) erforderlich. Daher empfiehlt die LMBV folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht des Freistaates Sachsen.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BbergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement / Sperrbereiche (KF 1).
Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.

In diesem Zusammenhang weist die LMBV mbH darauf hin, dass nach § 112 BbergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BbergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

Derzeit sind keine Grundwassermessstellen der LMBV mbH im Plangebiet vorhanden. Im Zuge des Loberausbaus 1. Bauabschnitt ist es nicht ausgeschlossen, dass weitere Grundwassermessstellen zur Überwachung der Grundwasserstände während und nach der Baumaßnahme errichtet werden müssen.

Zwei am Plangebiet anliegende Grundwassermessstellen der LMBV zeigen über einen Messzeitraum von 8 Jahren für den Pegel 5858 einen durchschnittlichen Grundwasserstand von 1,2 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserstand am Pegel 5902 kann im Durchschnitt mit 2,0 m unter Geländeoberkante angegeben werden.

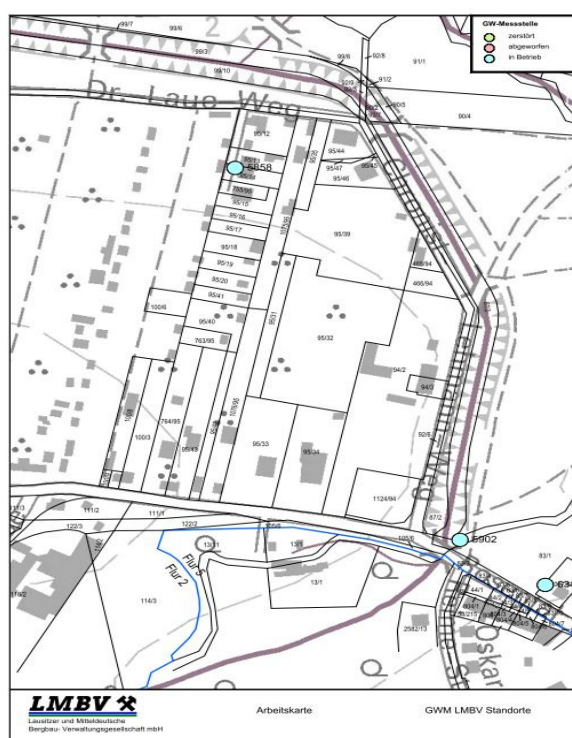


Abbildung 10 Pegelstandorte 5858, 5902

Die rolligen Talsedimente des Lobers (Auenkiese / Auensande) stellen den oberen Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) dar. Das Grundwasser kann aufgrund der Überlagerung mit Auenlehm gespannt vorliegen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Geschiebemergel und -lehme sind allgemein als Grundwassergeringleiter / -hemmer zu klassifizieren.

6.5 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.

Die Stadt Delitzsch fördert die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Aus diesem Grunde wird eine zentrale Wärme- und Stromversorgung auf Basis eines Mini-Blockheizkraftwerkes (Mini BHKW) sowie die Nutzung erneuerbarer

Energien in Form von Photovoltaik und Solarthermie für alle Gebäude im Bebauungsplan angestrebt. Unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit kann eine zentrale Versorgungslösung durch die Stadtwerke Delitzsch gewährleistet 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 Wärmeversorgung an.

6.6 Denkmalschutz

baulicher Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Stadtpark Delitzsch, der in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen registriert ist.

Der Stadtpark verlangt einen Umgebungsschutz.

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden

archäologischer Denkmalschutz

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. (Siedlungsspuren, eisenzeitliche Gräber)

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungsarbeiten, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Meldepflicht von archäologischen Funden

Archäologische Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden zu melden. Die Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern.

6.7 allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet

Im Plangebiet ist von folgenden geologischen Verhältnissen auszugehen:

Unter einer möglichen und in der Regel heterogen zusammengesetzten und unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllung stehen im östlichen Plangebiet Talsedimente des Lobers an. Hierbei handelt es sich um Auenlehm über Kies/Sand sowie organogene Bildungen (Moorerde). Im Westteil des Plangebietes stehen zunächst saalekaltzeitliche Geschiebemergel und –lehme (Grundmoräne – gQS1) an. Die insgesamt etwa 10 m bis 15 m mächtigen quartären Lockergesteine werden von mehreren Zehnermetern mächtigen tertiären Sedimenten (Wechselagerungen aus Sanden / Kiesen mit Tonen / Schluffen und Braunkohlen) unterlagert.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Aus angrenzenden Geländeabschnitten sind entsprechende Geodaten vorhanden. Diese können bei Interesse unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert und sofern geeignet, in die empfohlene Baugrunduntersuchung integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de> / Karte) oder die hydro-geologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>) stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

6.8 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, PF 54 01 37 in 01311 Dresden.

6.9 natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das noch keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als max. Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,
Radonberatungsstelle – Stefan Gattermann

Joliot-Curie-Straße 13

08301 Bad Schlema

Telefon (0371) 46124 221

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

6.10 Kampfmittel

Nach Sichtung der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Nordsachsen ist für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht nach § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt die Ortpolizeibehörde, jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt entgegen.

Dem Antragsteller bleibt es freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

7 Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches	16.400 m ²	100,00 %
------------------------------	-----------------------	----------

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches	16.400 m ²	100,00 %
------------------------------	-----------------------	----------

davon

- | | | | |
|------------------|------------------------|-----------------------|---------|
| • Wohnbauflächen | allgemeines Wohngebiet | 14.335 m ² | 87,41 % |
| • Verkehrsfläche | Mischverkehrsfläche | 1.870 m ² | 11,40 % |
| | Gehweg | 195 m ² | 1,19 % |

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen 11 WE

Einwohner (1,9 EW/WE) 21

Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung) 0,14 m² VF / m² Wohnbaufläche

Maximal bebaubare Grundfläche 5.734 m²

Maximale Geschossfläche 14.211 m²

8 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 28.04.2016 mit Beschluss-Nr. 21/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alte Stadtgärtnerei“ beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Delitzsch am 14.05.2016 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch erfolgt.

Da die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB aufgrund aktueller Rechtsprechung nicht eindeutig ist, wird das Planverfahren auf Anraten des Landratsamtes Nordsachsen im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 22.11.2016 bis 22.12.2016 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgten vom 31.07.2017 bis 31.08.2017.

Nach der Abwägung über die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgt vom Stadtrat der Satzungsbeschluss und die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung enthalten.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S. 3370)

Als Kartengrundlage diente die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement und des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

10 Anhang

Umweltbericht

Artenschutzgutachten

zusammenfassende Erklärung