

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ - Delitzsch - Begründung der Aufstellung des B-Plans

Planungsanlass / Hintergrund

Mit Schreiben vom 24. März 2020 stellte die Eigentümerin des Grundstückes „Gemarkung Delitzsch, Flur 5, Flurstück 31/27“ einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Grundstück wird gegenwärtig als Gärtnerei genutzt und ist mit Gewächshäusern sowie mit der Gärtnerei in Verbindung stehenden Wirtschaftsgebäuden bebaut. Da der Gärtnereibetrieb aus wirtschaftlichen Gründen in naher Zukunft aufgegeben werden soll, beabsichtigt die Antragstellerin die Fläche der freiwerdenden Wirtschaftsgebäude mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Der nördlich des oben bezeichneten Grundstücks ansässige Blumenladen soll als Familienbetrieb fortgeführt werden, wird aber nicht Bestandteil des neuen Bebauungsplanes.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.650 m² und bezieht sich auf das Grundstück „Gemarkung Delitzsch, Flur 5, Flurstück 31/27“. Das künftige Plangebiet befindet sich ganzheitlich im Eigentum der Antragstellerin und wird wie folgt begrenzt:

- *Im Norden durch den Blumenladen „Blumenpavillion Wilke“ und die Securiusstraße*
- *Im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung (u. a. im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8)*
- *Im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Erzbergerstraße*
- *Im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Gutenbergstraße*

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Südlich Securiusstraße / ehem. Gärtnerei Wilke“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines kleinen Baugebietes mit ca. drei Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden. Die mit der Planung einhergehenden verfolgten Zielstellungen sind nachfolgend kurz aufgeführt:

- *Schaffung von Wohnbauflächen im städtischen Bereich (Innenentwicklung)*
- *Befriedung der steigenden Nachfrage nach innerstädtischen Bauplätzen*
- *Teilweise Entsiegelung einer gegenwärtig stark versiegelten Fläche*
- *Um- / Nachnutzung eines ehemaligen gewerblich genutzten Standortes*

Inhalte des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2004 entwickelt, der im Bereich des Vorhabens Wohnbauflächen respektive allgemeine Wohngebiete darstellt. Eine Genehmigung durch den Landkreis Nordsachsen ist somit obsolet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung verfolgt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der

vorhandenen Wohnbebauung der näheren Umgebung und wird einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend 0,3 bis 0,4 betragen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Privatstraße, die entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die künftige Privaterschließung ist bereits als versiegelter Wirtschaftsweg für die derzeit noch ansässige Gärtnerei vorhanden.

Verfahren und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Durchführung und Begleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Antragstellerin das „Ingenieurbüro Pro Bau GbR“, Markt 21, 04509 Delitzsch, beauftragt.

Es wird beabsichtigt den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB findet im weiteren Verfahren Anwendung, da die Grundfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² beträgt. Ferner weist der Planungsraum durch die gegenwärtige gewerbliche Nutzung als Gärtnerei sowie durch die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus eben diesem Grund wird die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Städtebaulicher Vertrag

Die Antragstellerin verpflichtet sich gegenüber der Großen Kreisstadt Delitzsch, die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im festgesetzten Geltungsbereich auf eigene Rechnung und im eigenen Namen durchzuführen. Zwischen beiden Parteien wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Rechtsgrundlagen der Planung

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

RASt 06 (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“. Köln.

SächsKrWBodSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzrechtes).

SächsBO (2016): Sächsische Bauordnung Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SächsDSchG (1993): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortegesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).

SächsNatSchG (2013): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013.

Bekanntmachungssatzung der Stadt Delitzsch vom 31. März 2016, bekannt gemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Delitzsch vom 16. April 2016.