

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Bebauungsplan Nr. 49 „Schulze-Delitzsch-Siedlung / Schkeuditzer Straße“ – Teilgebiet Nord

Planungsziel:

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, auf der bereits baulich genutzten Fläche innenstadtnahes Bauland zur Verfügung zu stellen und durch Altindustrie belastete Flächen zu revitalisieren. Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ca. 4 ha großen Gebiets mit Wohnungsbau im Segment der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Geschosswohnungsbau und damit Arrondierung und Stärkung des Wohnungsstandortes Delitzsch,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung an der Schkeuditzer Straße
- Sicherung der erforderlichen Erschließung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen entlang der Schkeuditzer Straße, im Osten des ca. 4 ha großen Geltungsbereichs, ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Durch die Festsetzung dieser Gebietskategorie wird die Grundlage für eine Nutzungsmischung, u. a. aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandel, geschaffen. In Abgrenzung zu den restlichen Flächen des Plangebietes werden im urbanen Gebiet größere Gebäudehöhen sowie höhere Bebauungsdichten festgesetzt (Höhe baulicher Anlagen bis max. 13,00 m; Grundflächenzahl 0,6). Dadurch fungiert das MU als Barriere zur Verringerung der Auswirkungen der im Bereich der Schkeuditzer Straße entstehenden Verkehrs- und Gewerbeimmissionen auf die westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiete (WA).

Die südlich des Kyhnaer Weges vorhandene Wohnbebauung (Ausnahme Flurstück 55/3) soll durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in ihrem Bestand gesichert werden. Die gleiche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll entgegen der derzeitigen Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die ehemaligen Gewerbegrundstücke "64/3" und "64/4" getroffen werden. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines durchmischten, zentrumsnahen Stadtquartiers, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauungen (Höhe baulicher Anlagen bis max. 13 m; GRZ im WA=0,3/0,4 bzw. MU=0,6). Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 33 freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße von ca. 450 m² und 11 Reihenhäusern mit ca. 260 m² großen Grundstücken vor.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung mit integriertem Umweltbericht von Juni 2020 gem. § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt.

Durch die Bauleitplanung im bestehenden Bereich, mit der Zielsetzung der Wohnbauentwicklung, werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet.

Eine schalltechnische Untersuchung ergab in der Prognose Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärmemissionen im Kyhnaer Weg an wenigen Immissionsorten und nur geringfügig sowie nur tagsüber. Die geringfügigen Überschreitungen werden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der Nutzung der bereits angelegten Infrastruktur als zulässig erachtet.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind nicht zu erwarten.

Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geringen Bauhöhen und die offene Bauweise nicht zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Durch die Neuausrichtung des Gebietes sind zum Teil Gehölz- und Grünflächenverluste sowie bisher unbefestigte Bodenflächen betroffen, die zu Verlusten von Habitatfunktionen führen. Mit der Umsetzung der Plankonzeption ist jedoch davon auszugehen, dass neue Habitate entstehen werden.

Der Gehölzbestand bzw. die Biotopstrukturen des ehemaligen Gewerbegrundstückes wurden bereits vor der Beräumung der Altanlagen erfasst und bewertet. Die dabei erfolgten Eingriffe werden durch die Schaffung neuer Grünstrukturen im gesamten Bebauungsplan Nr. 49 ausgeglichen.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete (SPA), Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete werden nicht tangiert. Das nächstliegende SPA-Gebiet befindet sich südlich in ca. 2000 m Entfernung vom Plangebiet.

Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Auswirkungen durch Lärm oder anderweitige Immissionen sind auf die vorhandene und künftige Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Die mit der Entstehung des neuen Quartiers einhergehenden Versiegelungen erfordern einen naturräumlichen Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3, der allerdings nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden kann. Aus diesem Grund wird auf dem Flurstück 3/1 des Tiergartens Delitzsch (Flur 2 der Stadt Delitzsch) gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB die Errichtung eines Schwalbenturms mit mindestens 20 Mehlschwalben-Nistplätzen in Gruppen von etwa 5 Nisthilfen und künstlichen Locknestern sowie mindestens 4 einzelnen Rauchschwalben-Nisthilfen als externe Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Das Innere des Schwalben-Turmes (Dachraum) soll außerdem mit Hangplätzen und Zuflugsmöglichkeiten für Fledermäuse versehen werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Delitzsch und dem Investor geregelt.

Durch die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit:

Während der Offenlage wurden durch die Öffentlichkeit abwägungsrelevante Stellungnahmen mit verschiedenen Kritikpunkten vorgebracht. Es wurde kritisiert, dass Baugrenzen nicht angepasst wurden, der Ausbau von Verkehrswegen nicht berücksichtigt, die Geschosshöhe zu hoch, Lärmbelastungen nicht berücksichtigt und Betriebsarten nicht zulässig seien.

Die aufgeführten Hinweise, Kritikpunkte und Anregungen konnten ausgeräumt bzw. richtiggestellt werden.

Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 abgewogen. Die vorgebrachten Anregungen wurden weitgehend berücksichtigt.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange :

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind verschiedene abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Es wurde Bezug genommen auf Inhalte in der Begründung und der Satzung des Bebauungsplans. Die Stellungnahmen wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Aus der nach wie vor großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Delitzsch heraus besteht der grundsätzliche Bedarf nach Ausweisung weiterer Baugebiete. Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 wird ein Teilgebiet einer innerstädtischen Brachfläche in Wohnbebauung umgewandelt, die mit den vorgesehenen Einfamilienhäusern den Gebietscharakter der Umgebung fortsetzt. Diese Wiedernutzbarmachung von Brachflächen anstelle der Neuausweisung und -erschließung von Baugebieten dient dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Neben dem Belassen der Fläche als Brachfläche kommt keine andere Planungsmöglichkeit für den Geltungsbereich in Betracht.

Delitzsch, im Juni 2020

Im Auftrag

Koch

Amtsleiter

Bauamt/Stadtplanung