



## Große Kreisstadt Delitzsch

### Bebauungsplan Nr. 46 „Ehrenberg-siedlung / Hallesche Straße“

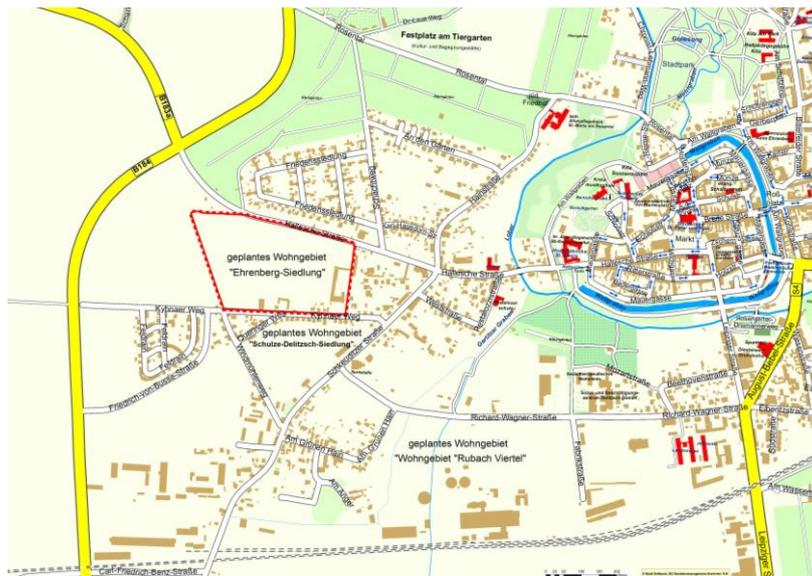
### Begründung gemäß § 2a BauGB

#### Übersichtsplan

Geltungsbereich (rot umrandet) und Umgebung des Bebauungsplans

Quelle:  
Stadt Delitzsch,  
SG Geoinformation,  
01/2021

Ohne Maßstab,  
genordet



Bearbeiter:

**B**achmeier **M**ax Dipl. Ing. (FH)

Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Max Bachmeier  
Friedhofstr. 1  
94436 Simbach

Tel.: 09954 / 700194-0  
Fax: 09954 / 700194-88  
E-Mail: [info@planungsbuero-bachmeier.de](mailto:info@planungsbuero-bachmeier.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, -erfordernis .....	1
2. Übergeordnete Planungen.....	1
2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	1
2.2 Regionalplan Westsachsen 2008.....	2
2.3 Flächennutzungsplan 2004 .....	3
3 Beschreibung des Baugebietes - Bestand.....	4
3.1 Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand .....	4
3.2 Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.3 Eigentumsverhältnisse .....	6
3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
4 Planung und Erschließung.....	7
4.1 Planungsziel.....	7
4.2 Erschließung .....	7
4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	7
4.2.2 Technische Erschließung .....	7
5 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2 Bauweise .....	11
5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4 Garagen, Carports und Stellplätze .....	11
5.5 Nebenanlagen.....	11
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
5.6.2 Höhenlage der Gebäude .....	12
5.6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
5.6.4 Einfriedungen .....	13
5.6.5 Werbeanlagen .....	13
5.6.6 Schalltechnische Auflagen durch die Auswirkungen der Halleschen Straße .....	13
5.6.7 Schalltechnische Auflagen im Bereich der beiden bestehenden Gewerbebetriebe .....	13
5.6.8 Regenwasserversickerung .....	13
6 Auswirkungen der Planung.....	14
7 Hinweise .....	15

7.1 Bodenschutz .....	15
7.2 Altlasten, Ablagerungen .....	15
7.3 Immissionsschutz.....	15
7.4 Grundwasser.....	16
8 Flächenbilanz .....	16
9 Verfahren.....	17
10 Rechtsgrundlagen und Richtlinien .....	17

## **1. Planungsanlass, -erfordernis**

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, insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken, kann gegenwärtig jedoch mangels verfügbarer Bauflächen nicht mehr adäquat bedient werden. 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 Stadtquartiers 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 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.

## 2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

„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.“ (Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008).

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 Gemeinden und

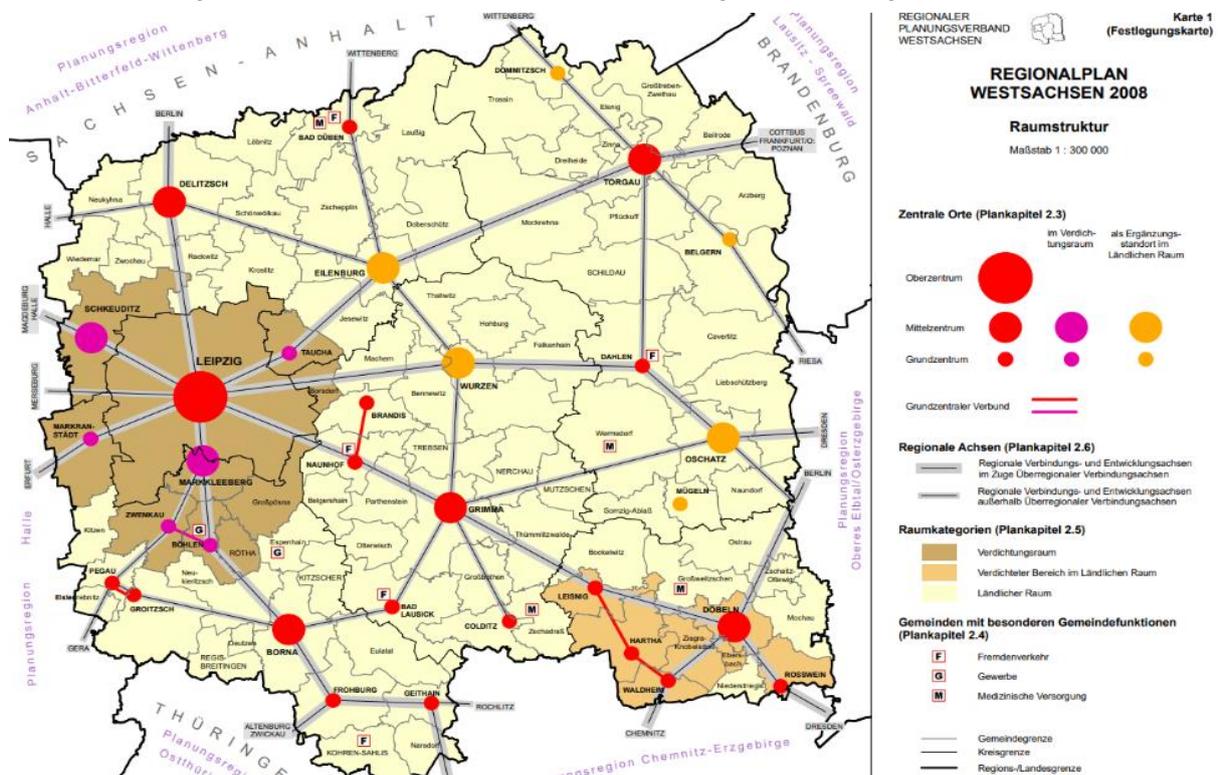


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Westsachsen 2008 – Karte 1

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 Regionalplanes Westsachsen 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 2004

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 als geplante Wohnbaufläche (W) sowie als gemischte Baufläche (M) im Bestand dargestellt. 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

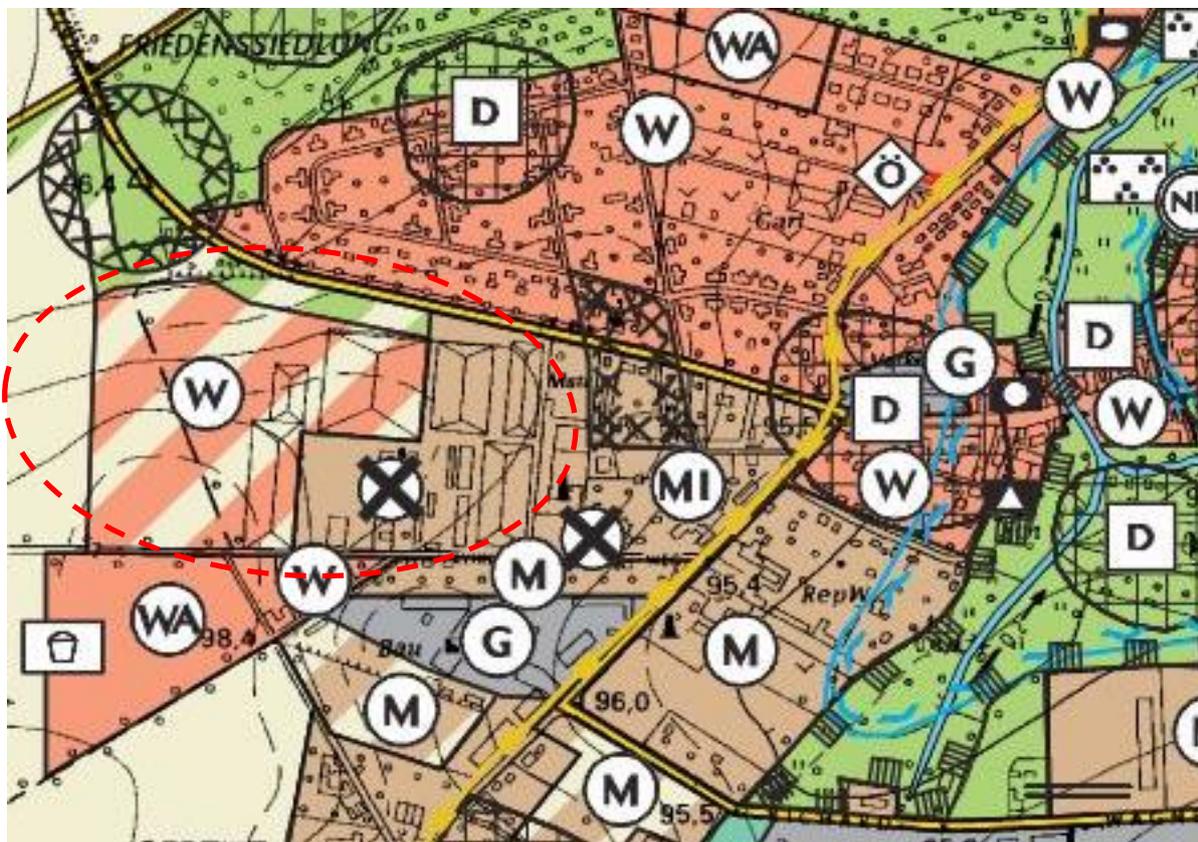


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch (FNP) 2004

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).

### **3 Beschreibung des Baugebietes - Bestand**

#### **3.1 Lage, verkehrliche Anbindung und städtebaulicher Bestand**

Zur Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet 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.3).

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 Auto-Webel GmbH. Nahe gelegene Haltestellen sind die des „Citybus B“ (Unterer Bahnhof - Delitzsch Ost - Auto-Webel - Landratsamt - Unterer Bahnhof) im Bereich Schkeuditzer Straße / Weststraße und Schkeuditzer Straße / Shell Tankstelle sowie der Linien „190“ (Delitzsch - Wiedemar - Glesien - Radefeld - GVZ – Leipzig Wahren und zurück) und „207“ (Delitzsch - Wolteritz - Radefeld - Schkeuditz 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.



Abbildung 3: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes Delitzsch

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 / genießen Bestandsschutz.

### 3.2 Größe des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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

Gemarkung Delitzsch, Flur 1: Flurstück 1571, 17/3, 17/22, 17/18, 18/6, 18/3, 18/4, 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21, 306/17, 17/4, 17/5, 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 330/16 und 173/1.



Abbildung 4: Flurstückkarte des Plangebietes (ohne Bebauung)

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke 15/1, 17/3, 17/22, 17/18, 17/17 und 18/6 befinden sich im Eigentum eines privaten Investors. Dieser beabsichtigt, die Grundstücke schnellstmöglich dem Markt zuzuführen. Alle anderen Einzelgrundstücke befinden sich ebenfalls im unterschiedlichen Privatbesitz. Die angrenzenden Straßenflurstücke sowie die Fläche für das entstehende Regenrückhaltebecken stehen im Eigentum der Stadt Delitzsch.

### 3.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Beim Hauptgebiet des Bebauungsplangebietes 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.

## **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 werden Einzelhäuser mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung zugelassen. Es werden dabei keine Parzellengrößen fest vorgegeben. 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 gerade auf den Bedarf von Einzelhaushalten und Senioren eingegangen, der bereits heute und in Zukunft die Bevölkerungsmehrheit in der Stadt Delitzsch abbilden wird.

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 Gewerbebetriebes (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. Durch die geplante Erschließung können die Grundstücke unabhängig vom Eigentum durch die einzelnen Eigentümer erschlossen werden, ohne dass eine Verzögerung durch die unterschiedlichen Eigentümer herbeigeführt wird. Die Erschließung der Wohnanlage im Norden wird durch die Zufahrt für die jeweilige Tiefgarage und die Zufahrt für die jeweiligen Besucherstellplätze gesichert. Hier wird der öffentliche Verkehrsraum minimiert. Das gesamte Planungsgebiet wird ferner mit Gehwegen erschlossen.

#### **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 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 Wärmeversorgung an.

#### Trinkwasser

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

#### Abwasser / Regenwasser

Die Beseitigung / Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den AZV Delitzsch über den Hauptsammler im Kyhnaer Weg in Richtung Kläranlage Delitzsch.

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, und dort zu versickern. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltegraben für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das geplante Wohngebiet wird durch den regionalen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Aufgrund der geringen Größe der Wendehammer der Stichstraßen ist eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllsammelfahrzeuge der Kreiswerke Delitzsch GmbH nicht möglich. Die Abfallsammelbehälter jener Grundstücke, die an den Stichstraßen anliegen, sind deshalb im Einmündungsbereich zur Haupterschließungsstraße zur Entleerung abzustellen.

## **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

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

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

Die zulässige Wandhöhe wird festgelegt durch die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFB-EG) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Maximale Wandhöhen in den jeweiligen Baufeldern:

-WA I	12,40 m
-WA II	9,30 m
-WA III	6,20 m
-MU	7,50 m

Der fertige Fußboden im Erdgeschoss (FFB-EG) darf maximal 1,20 m höher liegen als die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück. Gemessen wird von der Mitte der Straße senkrecht zum Gebäude.

## **5.2 Bauweise**

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

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 I wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Neben der offenen ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

## **5.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 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**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke / des Baugebietes selbst dienen, und seiner Art nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. 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 Zeldächer 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. Um die Garagenhöhe die dann erfahrungsgemäß oft auch an der Grundstücksgrenze geplant werden zu minimieren wird hier nur eine Höhenlage des fertigen Fußbodens von 15 cm zur Straße hin zugelassen. Ein Gefälle zur Straße hin ist noch möglich.

### **5.6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet ist als Putzfassaden und Klinkerfassaden mit nicht grellen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Dadurch sollen ruhige nicht störende Fassaden bevorzugt werden, und der Verbrauch von schlecht recycelbaren Baustoffen soll reduziert werden.

#### **5.6.4 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, dass die Bauherren mehr Gestaltungsraum haben.

#### **5.6.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Dadurch soll die Wohnqualität nicht geschmälert werden. Der reine Wohncharakter soll so weit als möglich erhalten werden.

#### **5.6.6 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 sinnvoll nicht 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.

#### **5.6.7 Schalltechnische Auflagen im Bereich der beiden 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.

#### **5.6.8 Regenwasserversickerung**

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 Re-

genwasserrückhaltebecken zu leiten, und dort zu versickern. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltegraben 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 unterstützen die Regenwasserbeseitigung.

## 6 Auswirkungen der Planung

### Allgemein

Das neu geplante Gebiet, das bis jetzt eine alte aufgegebene 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 geplant. 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.

### 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 Geschosswohnungsbau 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. Folgende zusätzliche Bewohner sind zu erwarten:

ca. 59 Einfamilienhäuser à 3 EW	177 EW
ca. 13 kleine Wohnanlagen à 8 EW	104 EW
ca. 10 Wohnanlagen à 20 EW	200 EW
Gesamt	481 EW

### Wohnfolgebedarfe

Im Bereich des Geschosswohnungsbau 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 öffentliche 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.

## Verkehrliche Auswirkungen

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.

## Auswirkungen auf den Haushalt

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

## 7 Hinweise

### 7.1 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 trifft Regelungen, 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. Durch die Minimierung der öffentlichen Straßen wird so wenig als möglich neuer Boden versiegelt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaues wird mit Tiefgaragen geplant, so dass auch hier die Versiegelung minimiert werden kann.

### 7.2 Altlasten, Ablagerungen

Anhaltspunkte zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen infolge Kontamination bzw. Altlasten liegen nicht vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine registrierte Altlastenverdachtsfläche. Zum Abbruch bestehender Gebäude und Nebenanlagen ist nach Abfallrecht vom Bauherrn ein umfassendes Abfallentsorgungskonzept zu erstellen, in welchem ggf. Maßnahmen für die betroffenen Bodenbereiche zu berücksichtigen sind.

### 7.3 Immissionsschutz

Gemäß Gutachten vom 04.12.2019, Fa. akib sind die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum größtenteils überschritten. Je nach Lärmpegelbereich sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit der Baueingabe sind die erforderlichen Nachweise für das zu genehmigende Bauvorhaben gem. DIN 4109 in der zur Zeit der Baueingabe gültigen Fassung zu führen.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab. Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe soweit abgeschirmt, dass Wohnbebauung gemäß den festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 abgrenzenden Grundstücken ist innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Roten Schallschutzlinie ( 63

dB Linie am Tag ) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Entfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln. Ebenfalls ist keine Wohnbebauung auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 18/4 im rot gekennzeichneten Bereich möglich.

#### 7.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohletagebau Goitzsche“, in dem sich nach Einstellung der bergbaulichen Tätigkeiten der LMBV mbH in den vergangenen Jahren ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzogen hat. Der Grundwasseranstieg gilt nun als weitestgehend abgeschlossen. Bedingt durch den Grundwasseranstieg der vergangenen Jahre sowie durch die nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es in der näheren Vergangenheit zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche gekommen sein. Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände sind von der LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig, zu erhalten. Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage, die sich im Grundwasserbereich befindet und somit den Grundwasserabfluss beeinträchtigt, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Zum Schutz des Grundwassers ist bei einer Bebauung alles vorzusehen, um ein Versickern von Wasserschadstoffen zu vermeiden.

### 8 Flächenbilanz

#### Bestand

Fläche des Geltungsbereiches 99.867 m<sup>2</sup> 100,00 %

#### Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches 99.867 m<sup>2</sup> 100,00 %

davon

Wohnbauflächen WA/ MU	78.151 qm	78,25 %
Straßenflächen	10.905 qm	10,92 %
Öffentliche / Private Grünfläche	10.808 qm	10,82 %

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen 224 WE (Prognose)

Einwohner (2,14 EW/WE) 481 (Prognose)

Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung) 0,13 m<sup>2</sup> VF / m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Maximal bebaubare Grundfläche 31.260 qm

## 9 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Delitzsch hat am 28.04.2016 mit Beschluss-Nr. 21/16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrengbergsiedlung – Hallesche Straße“ beschlossen und damit das Planverfahren eröffnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Im Anschluss daran schloss sich vom 16.07.2018 bis einschließlich 16.08.2018, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB an.

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

Nach der Abwägung über die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgen 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.

## 10 Rechtsgrundlagen und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) - 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.

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung planungsrechtlicher Vorschriften, vom 11. Dezember 2018.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - 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.

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) - vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatschG) - vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

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

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDG) - vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

Sächsische Kampfmittelverordnung (SächsKMVO) - Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. Januar 2020.

Straßenverkehrsordnung (StVO) - Verordnung vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), in Kraft getreten am 01.04.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.04.2020 (BGBl. I S. 814) m. W. v. 28.04.2020.

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

Kartengrundlage - Als Kartengrundlage dienten die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geodatenmanagement, des Liegenschaftskatasters der Stadt Delitzsch und ein aktueller ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanZV90. Zusätzlich wurden Luftbilder des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen genutzt.

Übersichtskarte des Bebauungsplanes – Für die Übersichtskarte des Bebauungsplanes wurde auf den „Stadtplan“ (Stand 2020) des Sachgebietes Geodatenmanagement der Großen Kreisstadt Delitzsch zurückgegriffen. Die Übersichtskarte ist genordet, aber ohne Maßstab dargestellt. Das Plangebiet ist zur besseren Übersicht durch eine rote Umrandung kenntlich gemacht.

Simbach, 27.01.2021