seecon Ingenieure

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 48 „Sondergebiet - Am Wasserturm“

nach § 12 BauGB

Stadt Delitzsch

Markt 3

04509 Delitzsch

Impressum

Stand:

22.05.2017

Bildnachweis Titelseite:

Denda Architekten, Okt. 2016

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum 2
Inhaltsverzeichnis 3
1 Rechtsgrundlage 5
2 Veranlassung und Aufgabenstellung 6
2.1 Lage und Größe des Plangebietes 6
2.2 Planungsanlass und Planungserfordernis 7
2.3 Ziele und Zwecke der Planung 8
2.4 Verfahren 9
3 Grundlagen der Planung 11
3.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 11
3.2 Planerische und rechtliche Grundlagen 14
3.3 Planungskonzept 18
3.4 Umweltbelange/Grünordnerisches Konzept 23
3.5 Kosten und Durchführung 27
4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen 28
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 28
4.2 Art der baulichen Nutzung 28
4.3 Maß der baulichen Nutzung 30
4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 31
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 32
4.6 Ableitung von Oberflächenwasser 33
4.7 Sichtfelder an Knotenpunkten 33
4.8 Grünordnerische Festsetzungen 34
4.9 Immissionsschutz 34
4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 35
4.11 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag 36
4.12 Hinweise 37
5 Quellenverzeichnis 40

Abkürzungsverzeichnis 41

1 Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf nachfolgender Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 20. April 2017 (SächsABl. S. 635) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

  Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

2 Veranlassung und Aufgabenstellung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich des Ortszentrums von Delitzsch.

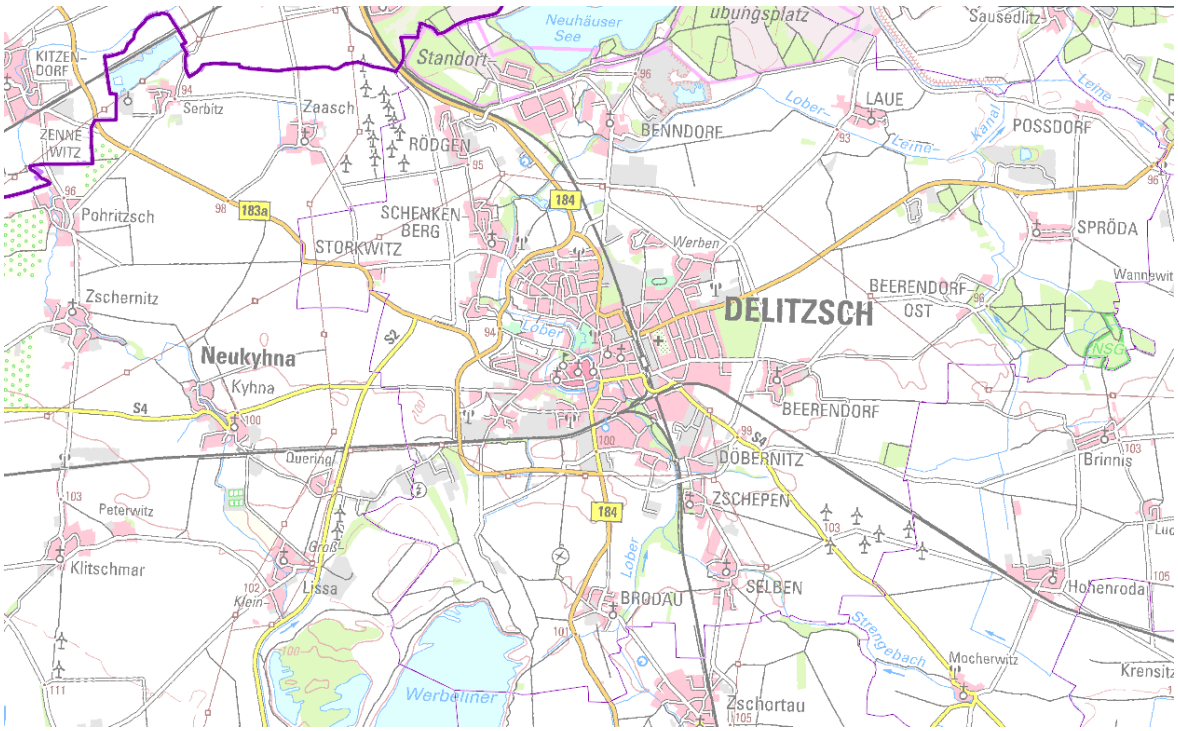

Abbildung 1: Übersichtslageplan Vorhabenareal

Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße S4), welche von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 184 am Ortseingang kommend nach Delitzsch hineinführt. Nördlich befindet sich der Döbernitzer Weg und dahinter die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Gartensparte „Am Wasserturm“ an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahnweg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der folgenden Abbildung zu ersehen.

Abbildung 2: Luftbild Vorhabensareal

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 01.03.2017 stellte Herr Tarik Wolf (Vorhabenträger), Hauptstraße 1 in 04509 Delitzsch den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gemeinde hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Geplant ist den komplett sanierten Wasserturm einschließlich Anbauten als Hotel einzurichten. Weiterhin ist angedacht, mit Zustimmung des Kleingartenvereins ein neues Spartenheim an der Leipziger Straße zu errichten sowie weitere für Fremdenverkehrsleistungen einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätzen und Grünflächen vorzusehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht geschaffen werden für die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Wasserturms sowie die Neuerrichtung

von Anbauten und Ergänzungsbauten einschließlich der erforderlichen technischen und verkehrstechnischen Erschließungsanlagen.

Da der Bebauungsplan konkrete Vorhaben beinhaltet, kann die Gemeinde nach § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, wenn der Vorhabenträger feststeht und dieser sich verpflichtet, diese Vorhaben und die Erschließung auf Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie für die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes werden vom Vorhabenträger übernommen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

2.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemein-heit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentliche Grunddaseinsfunktion „Wohnen“ und „Arbeiten“ betrachtet. Dafür ist Planungsrecht zu schaffen, um eine gesicherte städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

2.3.2 Belange der Wirtschaft

Durch die Ausweisung touristischer Flächen ist die Sicherung von wohnverträglichem Gewerbe und damit die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen möglich. Dies trägt zur Verbesserung der ansässigen Wirtschaft bei. Dadurch werden vorhandene Potentiale, wie sie in Delitzsch gegeben sind, weiter genutzt.

2.3.3 Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage im Südten des Ortsteils Delitzsch an der Leipziger Straße (S4). Angrenzend an den Geltungsbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen und Fußwege vorhanden. Über die Staatsstraße S4 ist eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B 184 gewährleistet.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet bereits eine funktionelle Infrastruktur vorhanden, welche weiterhin in Teilen genutzt werden kann.

Die Ver- und Entsorgungsmedien liegen in den angrenzenden Straßen an und sollen von dort verlängert werden, sofern bestehende Leitungen nicht mehr ausreichend sind.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens soll auch die Zuwegung über die Anordnung einer Abbiegespur von der Staatsstraße S4 mit abgeprüft werden.

2.3.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Um einen attraktiven Erholungsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und an die vorhandene Bebauung angepasst. Um darüber hinaus eine Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum zu gewährleisten, werden mit Ausgleichsmaßnahmen grünordnerische Maßnahmen getroffen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugebiete sind durch eine sehr lockere Bebauung, die in der Grundflächenzahl festgeschrieben ist, gekennzeichnet.

2.3.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geführt wird und unter 20.000 Quadratmeter Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Zur Wahrung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden grünordnerische Festsetzungen vorgenommen.

2.4 Verfahren

Da der Bebauungsplan bereits das konkrete Vorhaben beinhaltet, wird er von der Stadt Delitzsch gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger feststeht und dieser sich verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließung auf Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Dieses Verfahren wurde gewählt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden sollen. Das Areal hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha, war in der Vergangenheit bereits einer baulichen Nutzung unterzogen (ehemaliger Wasserturm, Kleingartenanlage) und ist vom Grundsatz her erschlossen.

Die auszuweisenden Bauflächen sind dem Innenbereich zuzuordnen. Dieser Innenbereich ergibt sich aus dem Bebauungszusammenhang mit der übrigen Bebauung des Ortsteiles Delitzsch.

Da § 13 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gibt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen, wird im vorliegenden Verfahren davon Gebrauch gemacht.

Einige der Medienträger wurden im Zuge der konkreten Objektplanung zum Umbau des Wasserturmes durch den Vorhabenträger bzw. dessen Architekten und Fachplaner bereits über das Vorhaben informiert und um Stellungnahmen bzw. Erschließungsangebote gebeten. So stellte der Vorhabenträger bereits am 20.01.2017 einen Antrag auf Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz beim Abwasserzweckverband Delitzsch. Diesem wurde mit Schreiben vom 07.02.2017 mitz Hinweisen für die Bauausführung stattgegeben. Auch beim Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) wurde bereits ein Erschließungsangebot eingeholt. Gleiches gilt für die Stadtwerke Delitzsch, die zu einem Gasanschluss abgefragt wurden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an die Stadt Delitzsch (§12 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 01.03.2017	01.03.2017
Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2017 Beschluss Nr. 17/17, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang 2017Nr. 9 vom xx.xx.xxxx	27.04.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Jahrgang xxxx Nr. xx vom xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx

3 Grundlagen der Planung

3.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Areal ist relativ eben und war in der Vergangenheit bereits bebaut (ehemaliger Wasserturm, Kleingartenanlage, zugehörige Erschließungswege).

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Areal hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha, war in der Vergangenheit bereits einer baulichen Nutzung unterzogen (ehemaliger Wasserturm, Kleingartenanlage) und ist erschlossen.

Es befinden sich neben dem bestehenden Gebäude des Wasserturmes mehrere Gartenlauben sowie zugehörige Nebenanlagen (Geräteschuppen) auf dem Areal.

3.1.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die in der Gartenanlage nicht durch Gartenlauben oder Wege in Anspruch genommenen Flächen sind im allgemeinen mit Rasen, Beeten und Hecken sowie einzelstehenden Bäumen bestanden.

Der Wasserturm befindet sich innerhalb einer kleinen öffentlich zugänglichen Rasenfläche.

3.1.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind bestehende befestigte Wege für die Anbindung der Gartengrundstücke vorhanden.

Da der Standort bisher bereits baulich genutzt wurde, existieren im Plangebiet teilweise bereits Leitungen bzw. liegen durch die direkte Lage an der Stattsstraße S4 am

Vorhabengrundstück an. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden alle noch benötigten Erschließungsanlagen neu errichtet.

3.1.5 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delitzsch, Flur 6

Flurstücke 53/4, 53/7, 53/8, 54/1 sowie eine Teilfläche aus Flurstück 50/3

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Das Flurstück 53/7 mit einer Größe von 1.070 m² (Wasserturm) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Alle anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Delitzsch.

3.1.6 Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB kennzeichnet der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten). Nach Aussage des Flächennutzungsplanes existiert im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorlie-gen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsbe-rechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlasten-verdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde an-zuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.7 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebie-tes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentie-ren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.8 Archäologie

Nach Aussage des Flächennutzungsplanes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Bodendenkmale noch Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushubmaßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

3.1.9 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

An das Plangebiet grenzen im Norden einzelne Kleingärten und der Döbernitzer Weg an. Dahinter verläuft die Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben. Jenseits der Eisenbahntrasse befinden sich Wohnbauflächen. Direkt östlich und südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Gartensparte „Am Wasserturm“ an. Im Süden wird das Plangebiet durch den Bahnweg begrenzt. Jenseits des Bahnweges befindet sich das Bebauungsplangebiet „B-Plan 3/1 An der Leipziger Chaussee“ (genehmigt 03.09.1992), welches Gewerbegebiete beinhaltet.

Südwestlich, an der Kreuzung Leipziger Straße – Bahnweg / Raiffeisenstraße, befindet sich das B-Plangebiet „B-Plan 1 SO-Gebiet Delitzsch-Süd (EKZ)“ (in Kraft seit 23.02.2007), welches ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beinhaltet.

Westlich angrenzend verläuft die Leipziger Straße (Staatsstraße S4), welche von der Kreuzung mit der Bundesstraße B 184 am Ortseingang kommend nach Delitzsch hineinführt. Hinter dieser befindet sich der Bebauungsplan „B-Plan 7 Gewerbegebiet Delitzsch-Süd, 1. Änderung“ (in Kraft seit 10.05.2013) mit Sondergebieten für Einzelhandel, Mischgebieten und Gewerbegebieten.

3.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

3.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) heißt es: „Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“ (LEP Sachsen 2013, S.5)

Die Stadt Delitzsch wird im gültigen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum eingestuft.

G 1.2.4 „Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“

Z 1.3.1 „Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie
- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kul-turellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“

Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu bepla-nen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarma-chung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen,*

  Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,

- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,

- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,

- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie

- beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“

G 2.3.3.1 „Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“

Z 2.3.3.2 „In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.“

G 2.3.3.4 „Historisch wertvolle städtebauliche Strukturen mit überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen und Sakralbauten sowie Dörfer mit überregional bedeutsamen Kulturgütern oder Sakralbauten sollen als Schwerpunkte des Städte- und Kulturtourismus und des Tourismus im ländlichen Raum weiter entwickelt und entsprechend vermarktet werden.“

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

3.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

In dem mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen (RPWS) ist die Stadt Delitzsch als zentraler Ort (Mittelzentrum) aus dem LEP übernommen worden.

Im Regionalplan wird Delitzsch in der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Delitzsch-(Bitterfeld-Berlin) aufgeführt (Z 2.6.1). Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen vorrangig der Konzentration der Siedlungstätigkeit und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Sie erfüllen im Verdichtungsraum vorrangig Ordnungsfunktionen und im Ländlichen Raum vorrangig Erschließungsfunktionen.

Delitzsch wird in der Karte 17 des Regionalplanes weiterhin als Thematischer Tourismusschwerpunkt „Mitteldeutsche Straße der Braunkohle“aufgeführt, die entlang der Leipziger Straße dargestellt wird. Nahe dem Plangebiet verläuft auch eine regionale Hauptradroute.

Z 2.3.1 „Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.“

Z 2.3.2 „Zentralörtliche Funktionen und dafür erforderliche Einrichtungen sollen in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden.“

G 2.3.4 „In den Zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.“

Z 2.6.3 „An den Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen die weitere Siedlungsentwicklung konzentriert und Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege und Versorgungsleitungen gebündelt werden.“

Z 3.3.5 „Die Städte und Gemeinden Böhlen, Borna, Delitzsch, ….. als „Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“

„Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. ...“ (RPWS 2008, Z 4.4.1)

„Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen ...“ (RPWS 2008, Z 6.1.3)

G 8.3.1 „Markante kulturhistorische Sehenswürdigkeiten wie Sakralbauten, Burgen und Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Parkanlagen sowie bedeutende technische Denkmale sollen als touristische Anziehungspunkte und als prägende Elemente der Kulturlandschaft erhalten werden.“

G 8.3.3 „Im Braunkohlenplangebiet Westsachsen soll die „Mitteldeutsche Straße der Braunkohle“ ausgestaltet und unter Berücksichtigung der Anknüpfungspunkte in die Nachbarländer Sachsen-Anhalt und Thüringen weiterentwickelt werden. Geeignete Sachzeugen des Braunkohlenbergbaus sollen erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.“

Die vorgesehene Entwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Areal ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Es befindet sich in Ortslage. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch (2004)

Für die Stadt Delitzsch existiert ein Flächennutzungsplan (ausgefertigt am 02.11.2004). Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet Flächen für Dauerkleingärten dar. Als zukünftige Nutzung sind ein Sondergebiet und Grünland geplant. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. §13a Abs. 2 BauGB).

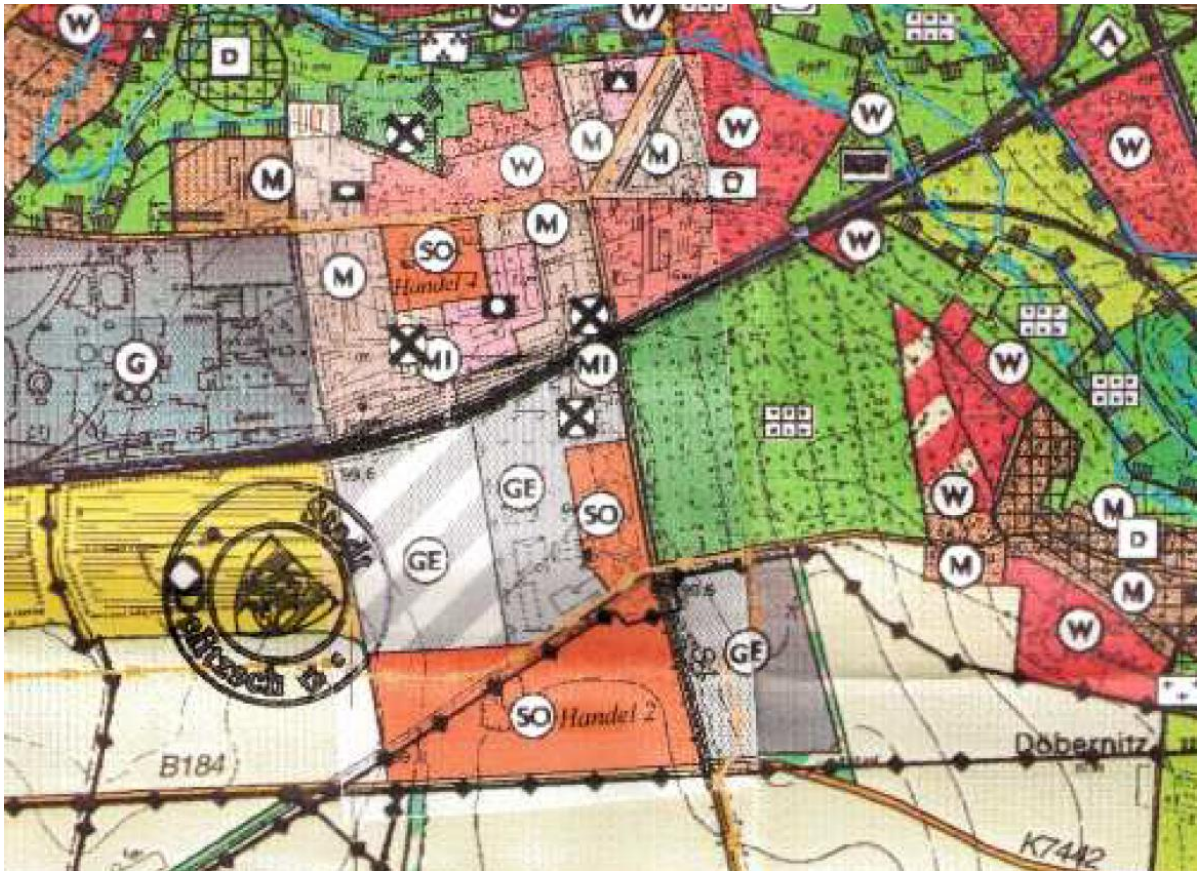

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan für das Plangebiet im Ortsteil Delitzsch

3.3 Planungskonzept

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Die bebaubaren Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes sollen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Fremdenverkehr und Beherbergung festgesetzt werden. Geplant ist als projektorientiertes Vorhaben, den komplett sanierten Wasserturm einschließlich Anbauten als Hotel einzurichten. Weiterhin ist angedacht, mit Zustimmung des Kleingartenvereins ein neues Spartenheim an der Kreuzung der Leipziger Straße mit dem Bahnweg zu errichten. Weitere Ergänzungsbauten im Sinne des § 11 BauNVO für Fremdenverkehrsleistungen einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätzen und Grünflächen sind dazwischen vorgesehen. Die Baumaßnahmen sollen bauabschnittsweise umgesetzt werden (1. BA Wasserturmhotel, 2. BA ergänzende Anlagen Wasserturmhotel (Park, Veranstaltungshaus, Pavillon, Stellplätze), 3. BA Spartenheim Kleingartenverein, 4. BA ergänzende Beherbergung, 5. BA ergänzendes Gewerbe (Sport, Spa, Fitness)).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll auch die Zuwegung über die Anordnung einer Abbiegespur von der Staatsstraße S4 mit abgeprüft werden.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept (Denda - Architekten)

3.3.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet erhält eine neue direkte Zufahrt an die Leipziger Straße (Staatsstraße S4) gegenüber der bestehenden Einfahrt des Gartenbauhandels. Die Einfahrten sollen als Verkehrsknoten ausgebaut werden. Über den neuen Verkehrsknoten an der Leipziger Straße wird das Plangebiet verkehrstechnisch erschlossen.

Parallel zur Leipziger Straße wird auf der Rückseite der vorgesehenen Bebauung eine neue Erschließungsstraße im Plangebiet errichtet. Diese wird für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgebaut. Damit ist die Erschließung prinzipiell auch für dreiachsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr gewährleistet.

Es ist somit möglich, von der neuen Knotenzufahrt sowohl sehr schnell zum Hotel im Wasserturm zu gelangen als auch zu den südlicheren Teilbereichen des Plangebietes.

Der Fahrweg um das Wasserturmhotel wird im Einrichtungsverkehr geführt. Eine Verbindung zum nördlich des Vorhabengebietes verlaufenden Döbernitzer Weg ist nicht vorgesehen, da dieser parallel zur Eisenbahnstrecke verläuft und unmittelbar an einem Bahnübergang auf die Leipziger Straße trifft. Der Döbernitzer Weg ist bisher nur für die Anbindung der Nutzer der nördlich des Vorhabengebietes liegenden Kleingärten (Flurstücke sind Eigentum der Deutschen Bahn) vorgesehen. Um den Verkehrsfluss bei geschlossenen Schranken nicht zu behindern, soll der erwartete Kraftfahrzeugverkehr des Vorhabengebietes nicht an dieser Stelle zur Leipziger Straße geführt werden, sondern an dem neu zu schaffenden Knotenpunkt etwas weiter südlich. Zwischen Döbernitzer Weg und Fahrweg um das Wasserturmhotel wird daher eine Absperrung (abschließbare Poller) erfolgen. Die Absperrung kann jedoch durch Rettungsfahrzeuge bei Bedarf überwunden werden.

Im Süden mündet die neue Erschließungsstraße des Weiteren auf den bestehenden Bahnweg. Somit besteht eine weitere Zufahrtmöglichkeit in das Vorhabengebiet, die insbesondere für Besucher des Spartenheimes von Vorteil ist.

Die Fläche an der Kreuzung Leipziger Straße / Bahnweg wird für einen späteren evtl. möglichen Ausbau als Kreisverkehr freigehalten.

Alle zuvor genannten Erschließungsstraßen werden als Privatstraßen durch den Vorhabenträger errichtet, die für die Öffentlichkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden und somit frei zugänglich sind.

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten. Grundsätzlich ist das Baugebiet ausreichend groß, damit neben den vorgesehenen Genäuden auch dazugehörige Stellplätze entstehen können.

Die weitere innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, obliegt dem Grundstückseigentümer. Diese sind im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

(V+E-Plan) dargestellt. Entsprechende textliche Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/-einrichtungen, Löschwas-serbereitstellung

Einige der Medienträger wurden im Zuge der konkreten Objektplanung zum Umbau des Wasserturmes durch den Vorhabenträger bzw. dessen Architekten und Fachplaner bereits über das Vorhaben informiert und um Stellungnahmen bzw. Erschließungsangebote gebeten. So stellte der Vorhabenträger bereits am 20.01.2017 einen Antrag auf Einleitgenehmigung in das öffentliche Abwassernetz beim Abwasserzweckverband Delitzsch. Diesem wurde mit Schreiben vom 07.02.2017 mitz Hinweisen für die Bauausführung stattgegeben. Auch beim Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) wurde bereits ein Erschließungsangebot eingeholt. Gleiches gilt für die Stadtwerke Delitzsch, die zu einem Gasanschluss abgefragt wurden.

3.3.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung in der Leipziger Straße erfolgen. Von dort werden Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Trinkwassernetz bereitgestellt (96m³/h). Nach Aussage des Zweckverbandes Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung befindet im Abstand von etwa 70 Metern zum Wasserturm der nächstgelegene Unterflurhydrant.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im jeweiligen Gebäude. Durch den Einsatz eines Mini-Blockheizkraftwerkes wird neben der Gewinnung von Wärme auch Strom erzeugt und dem Gebäude zur Verfügung gestellt.

Der Anschlussnehmer hat einen Versorgungsvertrag mit dem Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) abzuschließen. Dessen Ergebnis fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

3.3.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das Leitungsnetz des regionalen Entsorgers erfolgen. In der Leipziger Straße liegen alle Medien an. Von dort werden Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das

Plangebiet geführt. Das fetthaltige Abwasser aus den Küchenbereichen wird über eine separate Schmutzwasserleitung auf einen Fettabscheider geleitet.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

3.3.3.3 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und dort versickern. Am Wasserturmhotel anfallendes Regenwasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und verzögert versickert.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

3.3.3.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die Elektro- und Wärmeenergieversorgung (Gas) wird durch Anschluss an das Leitungsnetz des regionalen Versorgers erfolgen. In der Leipziger Straße liegen alle Medien an. Von dort werden Versorgungsleitungen innerhalb des Straßenraumes der neuen Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt. Die grundsätzliche Versorgung ist somit bereits gegeben. Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger, mit Ausnahme der Windenergie, zulässig. Durch den Einsatz eines Mini-Blockheizkraftwerkes im Wasserturmhotel wird neben der Gewinnung von Wärme auch Strom erzeugt und dem Gebäude zur Verfügung gestellt.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf im Zuge der Erschließungsplanung. Sie fließt in den Durchführungsvertrag ein, welcher bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Delitzsch und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

3.4 Umweltbelange/Grünordnerisches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nicht notwendig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird ebenfalls nicht durch das beabsichtigte Vorhaben begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Dies wurde in den Kapiteln 2.3.5 und 2.4 dieser Begründung bereits ausgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der vorhabenbezogene Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/Teilaspekt	**mögliche erhebliche Umweltauswirkungen**	**Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen**
1. Pflanzen	Zerstörung vorhandener Vegetationsstrukturen	überschlägige Erfassung der Vegetation
2. Boden	Grad der Versiegelung	Flächenbilanz
3. Wasser	Grad der Versiegelung, Regenwasserabführung	Auswertung Bodenuntersuchungen
4. Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	überschlägige Landschaftsbildanalyse

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind aus angeführten Gründen erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	
5. Tiere	Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten außerhalb des europäischen Artenschutzrechtes sind nicht zu erwarten.
6. Klima/Luft	Siehe Kapitel 3.4.2 der Begründung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
7. Erholungspotenzial (Mensch)	Es wird keine touristische Infrastruktur in Anspruch genommen. Vorhandene Pfade um das Gelände herum und die nahe dem Plangebiet verlaufende regionale Hauptradroute bleiben bestehen. Die Gartensparte „Am Wasserturm“ weist einen relativ hohen Lehrstand auf, so dass bisher noch genutzte Kleingärten entlang der Leipziger Straße, die aufgegeben werden müssen, auf brachgefallenen Parzellen der verbleibenden Flächen der Gartensparte „Am Wasserturm“ wieder errichtet werden können.
8. Gewerbelärm (Mensch)	siehe Kapitel 3.4.2 der Begründung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
9. Kulturgüter und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter bekannt. Die sachliche Wertigkeit der vorhandenen Gebäude wird mit unerheblich eingeschätzt.

3.4.1 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.4.1.1 Pflanzen

Die Fläche ist derzeit mit einzelnen typischerweise in Kleingärten anzutreffenden Sträuchern und Gehölzen bestanden. Im Bereich des Gehölzaufwuchses liegen die Stammdurchmesser zum Großteil unter 10 cm und die Bäume mit einer Höhe von durchschnittlich 4 m. Die nicht durch Gartenlauben oder Wege in Anspruch genommenen Flächen sind mit Rasen bzw. Blumen und Gemüsebeeten bestanden.

Durch die baulichen Maßnahmen werden vormals als Gartenanlage genutzte Flächen beseitigt. Im Zuge der neuen Baumaßnahmen werden als Ausgleich neue Bäume und Sträucher im Verhältnis von 1:1 im Vorhabengebiet gepflanzt.

3.4.1.2 Boden

Die anstehenden Böden sind durch die vormalige Nutzung durch die Kleingärten geringfügig anthropogen überprägt. Angaben zu Altlasten können dem Kapitel 3.1.6 entnommen werden.

Das natürliche tiefer anstehende Bodengefüge wird durch die Überlagerung in seinen ursprünglichen Funktionen als Lebensraum, Schadstoffsenke und Bestandteil von Stoffkreisläufen als mittelmäßig eingeschränkt bewertet.

Im Plangebiet sind neben den unversiegelten auch vollversiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden. Unter Einbeziehung aller versiegelten Flächen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 20 % im Bestand.

Die Gesamtfläche des Vorhabengebietes beträgt ca. 22.500 m². Für das Sondergebiet wird, auch wenn dieser Versiegelungsgrad nicht ausgeschöpft wird, eine GRZ von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Daraus ergibt sich eine rechnerisch mögliche Versiegelung von 18.000 m². Dies liegt unterhalb der 20.000 m², die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung zulässig sind.

Angesichts der anthropogenen Vornutzung des anstehenden Oberbodens und dessen eingeschränkter natürlicher Funktionen wird die Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Boden als unerheblich bewertet.

Es ergeht der Hinweis, dass Mutterboden vor Baumaßnahmen gesondert abzutragen, zu lagern und als Mutterboden an geeigneter Stelle wiederzuverwerten ist.

3.4.1.3 Wasser

Durch die absehbare Versiegelung kommt es zur teilweisen Abschirmung der wasserleitenden Schichten vom Niederschlagswasser. Die nur geringmächtig ausgeprägte aktiv belebte, oberste Bodenschicht kann gegenüber der Festlegung von Stoffeinträgen allerdings nur eine äußerst geringe Filter- und Pufferleistung erbringen, so dass von nur gering gefilterten Stoffeinträgen in den örtlichen Wasserhaushalt auszugehen ist. Diesbezüglich wird von einer geringeren Wertigkeit des Standortes gegenüber der Bodenwasserqualität ausgegangen. Die Beeinträchtigung des Wassers infolge der Neuversiegelung wird als unerheblich angesehen.

Zum weiterführenden Umgang mit Regenabwässern wird auf Kapitel 3.3.3.3 verwiesen.

3.4.1.4 Landschaftsbild

Die Bebauung wird von der Leipziger Straße sichtbar sein. Es ergeben sich jedoch nur geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Der Wasserturm als für das nähere Ortsbild prägende Landmarke bleibt erhalten. Durch die Nutzung wird einem Verfall vorgebeugt. Durch die Anlage einer Parkanlage ergeben sich

Verbesserungen des Landschaftsbildes. Weiterhin werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 4.9).

3.4.2 Immissionen/ Emissionen

3.4.2.1 Lärm

Durch die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebietes für Fremdenverkehr und Beherbergung werden für die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Lärm erzeugt. Die Hotelanlage ist nicht so groß, dass durch sie ein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt wird. Störungsintensive Nutzungen werden in dem sonstigen Sondergebiet nach BauNVO nicht zugelassen, da dort ein Ruhebedarf adäquat zu einem Wohn- bzw. Mischgebiet besteht.

Die außerhalb des Vorhabengebietes im Westen vorhandenen Sondergebiete für Einzelhandel und Mischgebiete des „B-Plan 7 Gewerbegebiet Delitzsch-Süd, 1. Änderung“ befinden sich in einem Abstand von ca. 40 Meter zu den vorgesehenen Gebäuden. Deren Nutzungen (Einkauf, Anlieferverkehr) finden nur zu den Tagzeiträumen statt. Der für eine ungestörte Wohnnutzung in einem Hotel relevante Nachtzeitraum und die Sonn- und Feiertage sind nicht beeinträchtigt. Da in dem benachbarten B-Plan ebenfalls Mischgebiete an der Leipziger Straße in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt sind, ist eine Wohnverträglichkeit bei den in dem benachbarten B-Plan zulässigen Nutzungen bereits grundsätzlich berücksichtigt und für das vorliegende Vorhabengebiet unkritisch.

Die im Süden jenseits des Bahnweges im Bebauungsplangebiet „B-Plan 3/1 An der Leipziger Chaussee“ befindlichen Gewerbegebiete befinden sich quasi in direkter Nachbarschaft zu den Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Allerdings werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammen mit dem V+E-Plan die konkret geplanten Gebäude lagemäßig schon festgeschrieben. So sind im südlichen Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zunächst das Spartenheim des Kleingartenvereins und dann weitere Ergänzungsbauten Fremdenverkehrsleistungen (Sport, Spa, Fitness) geplant. Die nächstgelegene im Sinne des Lärmschutzes schutzbedürftige Nutzung ist die Beherbungsstätte an der Leipziger Straße, welche ca. 250 m nördlich von den Gewerbegebieten entstehen wird. Dem vorrangigen Grundsatz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach einer räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen wird dadurch effektiv entsprochen.

Die im Norden verlaufende Eisenbahnlinie Halle (Saale) – Guben befindet sich in einem Abstand zum Wasserturmhotel von etwa 65 m. Jenseits der Eisenbahntrasse befinden sich Wohnbauflächen. Die Leipziger Straße ist eine wichtige Einfahrtstraße nach Delitzsch. Fernverkehr wird jedoch am Ortseingang über die Bundesstraße B 184 um den Ort herum gelei-

tet, so dass die Leipziger Straße vorrangig nur von Ortsverkehr frequentiert wird. Auch an der Leipziger Straße befinden sich in der Nähe Wohnbauflächen.

Die Abstände zu den vorhandenen Verkehrswegen sind für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Ansiedlungen aus bauleitplanerischer Sicht ausreichend.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege werden für Bauherren von Gebäuden mit aus Sicht des Immissionsschutzes schutzbedürftigen Räumen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So sind durch einen Schallgutachter die beim Bau der Gebäude mit schutzwürdigen Räumen (Schlafzimmer) zu verwendenden Bauteile hinsichtlich ihrer Schallschutzwirkung den zu erwartenden Emissionen gegenüberzustellen und die Bauteile ggf. so zu wählen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert sind.

3.4.2.2 Staub/ Gerüche/ Luftschadstoffe/ Licht

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für die geplanten Nutzungen werden keine unzulässigen Emissionen von Licht, Staub, Gerüchen oder Luftschadstoffen zu erwarten sein.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretenden Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

3.5 Kosten und Durchführung

Die anfallenden Kosten für Planung und Errichtung werden vom Vorhabenträger übernommen.

4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Delitzsch, Flur 6

Flurstücke 53/4, 53/7, 53/8, 54/1 sowie eine Teilfläche aus Flurstück 50/3

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Stadt Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, wird begrenzt:

- nördlich durch die südliche Grenze des Flurstückes 53/3
- östlich durch die westliche Grenze des Flurstückes 53/6 sowie durch die bestehenden Anlagen der Gartensparte „Am Wasserturm“ auf dem östlichen Teil des Flurstückes 50/3
- südlich durch die nördlichen Grenze des Flurstückes 49
- westlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 64/2 und 29/1

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 – 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

Textliche Festsetzung (TF):

TF1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Sondergebiete SO werden als sonstiges Sondergebiete für Fremdenverkehr und Beherbergung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude des Hotel- und Beherbergungswesens
- Gaststätten- und Restaurantbetriebe
- Pavillons
- Gebäude für Feiern / Veranstaltungen / Festsaal
- ein Spartenheim / Vereinsheim
- Gebäude und bauliche Anlagen für Sport, Spa, Fitness
- den Gebäuden und Nutzungen zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen
- Grünflächen, Parkanlagen, Teiche, Einfriedungen
- Anlagen der Erschließung und Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation)

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, dem Fremdenverkehr und der Beherbergung dienen

Ausgeschlossen sind insbesondere Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Vorhabengebiet, die u.a. bereits im Kapitel 3.3.1 vorgestellt wurde, bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Um Klarheit bei Bauanträgen zu erreichen, werden Nutzungen wie Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe etc., die ansonsten üblicherweise auch über sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO in einem B-Plan festgesetzt werden, explizit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits vorhanden und werden im Vorhabengebiet städtebaulich nicht angestrebt, da sie den gewünschten Charakter als Gebiet für Fremdenverkehr und Beherbergung entgegenstehen würden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl

Textliche Festsetzung (TF):

TF2 Für das sonstige Sondergebiet SO werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen überschreiten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie in § 17 BauNVO festgelegt sind, nicht. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen bis zum angegebenen Maß umgesetzt werden können. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt und ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

4.3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Textliche Festsetzung (TF):

TF3 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für das sonstige Sondergebiet SO innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Davon ausgenommen darf das Wasserturmhotel mit bis zu dreizehn Vollgeschossen ausgebildet werden.

Begründung:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient der Einordnung der Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung. Drei Vollgeschosse sind entlang der Leipziger Straße (Staatsstraße S4) sinnvoll, zumal diese Gebäude damit auch eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Kleingartenanlage erzeugen werden ohne dabei das Gelände zu dominant zu prägen.

Bei der Festsetzung wird weiterhin berücksichtigt, dass der bestehende Wasserturm deutlich mehr Vollgeschosse beherbergen wird. Dies ist an dieser Stelle ausdrücklich erwünscht, da das Hotel dadurch ein Alleinstellungsmerkmal erhält, was dessen Betriebserfolg verbessert und den schon lange bestehenden und ansonsten vom Verfall bedrohten Wasserturm als örtliche Landmarke erhält.

Insgesamt fügen sich die Baugebiete mit den Geschossigkeitsvorgaben in die vorhandene Topographie und Bebauung ein. Dadurch entsteht ein einheitliches Gesamtbild zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten und es wird städtebaulich dem Charakter als attraktiver Standort für Fremdenverkehr und Beherbergung entsprochen.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Textliche Festsetzung (TF):

TF4 Im sonstigen Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit Gebäudekanten von über 50 Meter Länge zulässig sind. An Gebäude darf an bis zu zwei Seiten angebaut werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wozu § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit gibt, werden auch größere Gebäude baurechtlich ermöglicht, wie dies bei den ergänzenden Gewerbegebäuden (Sport, Spa, Fitness) im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist. Die Gebäude sollen miteinander verbunden werden können, um auch bei schlechtem Wetter eine trockene Verbindung für Fußgänger zwischen den einzelnen Sparten zu ermöglichen. Insgesamt erreichen sie dadruch eine Gebäudelänge von mehr als 50 Metern. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäude mit Gebäudekanten von mehr als 50 Meter erlaubt. Daher wird auch die Festsetzung getroffen, dass an Gebäude an bis zu zwei Seiten angebaut werden darf.

Mit Ausnahme dieser getroffenen Abweichungen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung (TF):

TF5 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch vollständig geschlossene Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass genügend Flexibilität zur

Ausbildung der Gebäude vorhanden ist, um bei der späteren Bauausführung noch hinreichend Spielraum für bei der Realisierung evtl. noch notwendig werdende Detailsänderungen zu haben und dabei weiterhin dem vorhabenbezogenen B-Plan zu entsprechen.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

Textliche Festsetzung (TF):

TF6 In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Öffentlichkeit und der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

Begründung:

Alle Erschließungsstraßen werden als Privatstraßen durch den Vorhabenträger errichtet, die für die Öffentlichkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden und somit frei zugänglich sind. Um die Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, werden die dafür notwendigen Flächen mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten. Sie werden nicht gesondert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Dies gilt ebenso für die weitere innere Erschließung mit Wegen etc., insbesondere in den Parkanlagen, welche dem Grundstückseigentümer obliegt. Diese sind jedoch im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) dargestellt, womit das Vorhaben eindeutig beschireben ist.

Die Festsetzung dient einer gesicherten Ver- und Entsorgung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes. Das Leitungsrecht umfasst auch die unterirdische Errichtung technischer Anlagen (z.B. Pumpwerke oder Regenwasserbehandlungsanlagen), sofern durch sie die Funktion als Verkehrsanlage nicht beeinträchtigt wird.

Generell soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgen über mit den Trägern abzustimmende Trassenführungen im Zuge der Erschließungsplanungen.

Durch die Festsetzungen kann das Verkehrs- und Erschließungskonzept, wie in den Kapiteln 3.3.2 und 3.3.3 beschrieben, umgesetzt werden.

4.6 Ableitung von Oberflächenwasser

Textliche Festsetzung (TF):

TF7 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat im Rahmen des Bauantrages den Nachweis über die funktionierende Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück zu erbringen.

Begründung:

Innerhalb der Baugebiete kann das anfallende Regenwasser in Abhängigkeit vom Baugrund gefasst und versickert werden.

Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Speicherung und anschließende Nutzung von Wasser kommt somit auch dem Umweltschutz im Sinne eines sparsamen Umganges mit Wasser entgegen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für Bauherren an, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für den eigenen Wasserbedarf zu nutzen.

Der Nachweis der funktionierenden Regenwasserentsorgung ist bei jedem Bauvorhaben zu erbringen. Dies stellt sicher, dass die gewählten Anlagen ausreichend dimensioniert sind.

4.7 Sichtfelder an Knotenpunkten

Textliche Festsetzung (TF):

TF8 Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Insbesondere die Straßeneinfahrt ins Plangebiet muss aufgrund der zu beachtenden Sichtverhältnisse und Kurvenradien der Bemessungsfahrzeuge entsprechend ausgebildet sein.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

4.8.1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung (TF):

TF9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.

TF9.2 Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm, Hochstamm) zu pflanzen.

TF9.3 Je angefangene 100 m² Baugrundstücksfläche, sind standortgerechte Laubsträucher (Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²) zu pflanzen.

Begründung:

Durch die Begrünung werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsflächen aus.

4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Schallschutz

Textliche Festsetzung (TF):

TF10 Aufgrund der außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Norden und Westen verlaufenden Verkehrswege sind bei allen Gebäuden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin) schutzbedürftigen Räumen die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 an den Außenbauteilen einschließlich der Fenster zum Bauantrag gutachterlich zu überprüfen.

Begründung:

Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird diese bauliche

und sonstige technische Vorkehrung getroffen, wozu §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berechtigt. Zum Bauantrag sind durch einen Schallgutachter die beim Bau der Gebäude mit schutzwürdigen Räumen (Schlafzimmer) zu verwendenden Bauteile hinsichtlich ihrer Schallschutzwirkung den zu erwartenden Emissionen gegenüberzustellen. Die Bauteile müssen ggf. so gewählt werden , dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert sind.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.10.1 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung (TF):

TF11.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird Eigenwerbung der Nutzer im Baugebiet in hinreichendem Maße ermöglicht und Fremdwerbung verhindert.

Selbstleuchtende Werbeanlagen strahlen in der Nacht relativ stark und sind daher im Baugebiet nicht erwünscht. Anwohner oder Tiere könnten dadurch belästigt und in ihrer Nachtruhe gestört werden. Gleiches gilt für bewegliche Werbeanlagen. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

4.10.2 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

Textliche Festsetzung (TF):

TF11.2 Solaranlagen und Funkmastanlagen sind in der Freiflächenaufstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird eine textliche Festsetzung zu Solaranlagen, Funkmastanlagen und Windkraftanlagen getroffen. Windkraftanlagen würden über die vorgegebenen Gebäudehöhen hinausragen. Durch Windkraftanlagen könnte weiterhin eine mögliche ungewünschte Geräuschkulisse entstehen und Vogelschlag möglicherweise nicht verhindert werden. Solaranlagen und Funkmastanlagen sollen nur auf Dachflächen, nicht jedoch in der Freiaufstellung zulässig sein, da es sich nicht um ein Gebiet handelt, dass

vorrangig zur Stromerzeugung oder für Signalübertragung fungiert, sondern als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb dienen soll. Daher sollen für Solaranlagen und Funkmastanlagen keine gesonderten Flächen in Anspruch genommen werden.

4.11 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzung (TF):

TF12 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Mit der Festsetzung wird des weiteren § 12 Abs. 3a BauGB entsprochen, der eine entsprechende Festsetzung verlangt, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß §11 BauNVO ist dies im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

4.12 Hinweise

4.12.1 Pflanzenverwendung/Artenliste

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rosa arvensis	-	Kriech-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaun-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Virburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sort.	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Malus in Sorten	-	Zier-Apfel
Prunus in Sorten	-	Zier-Kirsche
Pyrus communis	-	Kultur-Birne
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata in Sorten	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

4.12.2 Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

4.12.3 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

4.12.4 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit

Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

4.12.5 Empfohlene Baugrunduntersuchung

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig, der vollständige Antrag (hydrogeologisches Gutachten, Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers, Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA A 138, Bewertung des NW gem. DWA M 153 und daraus folgende Behandlungsmaßnahmen) auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Nordsachsen einzureichen.

4.12.6 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentie-ren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

4.12.7 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von natürlich auftretenden Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz

vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

4.12.8 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten wer-den müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

5 Quellenverzeichnis

Freistaat Sachsen Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen.

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen.

Stadt Delitzsch (2004): Flächennutzungsplan.

Abkürzungsverzeichnis

(alphabetisch geordnet)

Abs.	Absatz
ALK	Automatisiertes Liegenschaftskataster
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
gem.	gemäß
GRZ	Grundflächenzahl
H	Stunde
inkl.	Inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
km	Kilometer
m	Meter
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannte
Rdn.	Randnummer
Sächs. BO	Sächsische Bauordnung
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
tlw.	Teilweise
zul.	Zulässig