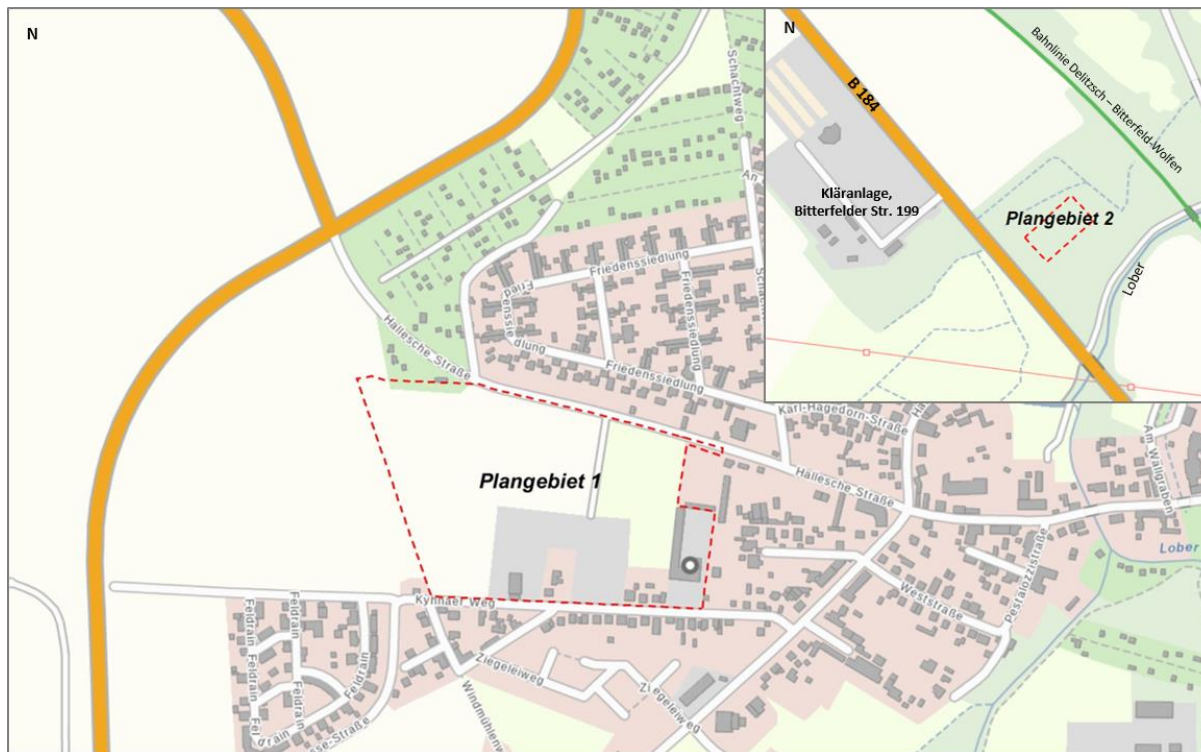


## Amtliche Bekanntmachung der Stadt Delitzsch

### Erneute, 4. öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ gebilligt und die erneute, 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.



Karte: GeoSN (2024); Kartenausschnitt Delitzsch, genordet, o. M., räumliche Geltungsbereiche der Plangebiete 1 und 2: ---

#### Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung:

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 kann gegenwärtig jedoch mangels verfügbaren Angebotes nicht mehr / nur bedingt bedient werden. Mit der Ansiedlung des Großforschungszentrums „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) mit geplanten ca. 1.000 Beschäftigten ist ein weiterer Anstieg der Nachfrage nach qualitativem Wohnraum bzw. Wohnbauland zu erwarten.

Mithilfe des Bebauungsplanes Nr. 46 wird die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines modernen, innenstadtnahen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiers mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich notwendig, da ein Großteil der darin befindlichen Flurstücke gegenwärtig noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, wodurch sich die avisierten städtebaulichen Entwicklungen ohne diesen planerischen Eingriff nicht realisieren ließen.

#### Größe und Lage des Plangebietes 1:

Der Bebauungsplan Nr. 46 befindet sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei „Gottfried Ehrenberg“ zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg, im Westen der Großen Kreisstadt Delitzsch. Mit einer Fläche von ca. 96.425 m<sup>2</sup> umfasst der Bebauungsplan im Planteil 1 folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Delitzsch: 15/1, 15/3, 15/4, 15/5, 17/3, 17/4, 17/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/17, 17/18, 17/21, 17/22, 18/4, 18/5, 18/6, 158/15, 228/17, 306/17, Teilfläche aus 330/16 und Teilfläche aus 173/1. Im Unterschied zu den vorangegangenen Planungs- und Beteiligungsschritten hat sich die Fläche des Bebauungsplanes geringfügig verkleinert. Grund hierfür ist die Ausgliederung des im äußersten Nordwesten des Plangebietes befindlichen Flurstückes 18/3. Der private Eigentümer jenes

Flurstückes war zuvor mit der Bitte um Ausgliederung seiner Fläche aus dem Bebauungsplangebiet an die Stadtverwaltung Delitzsch herangetreten.

Notwendigkeit der erneuten, vierten Auslegung des Bebauungsplanes:

Im Jahr 2021 erfolgte die letztmalige Trägerbeteiligung / Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 46. Da seitdem zahlreiche Änderungen an der Planung vorgenommen wurden, die das Grundgerüst der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage / Trägerbeteiligung notwendig. Die seit dem letzten Beteiligungsschritt vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend zusammengefasst:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Planteil 1 auf 9,642 ha verkleinert, da eine Ausgliederung des Flurstückes 18/3 der Flur 1, Gemarkung Delitzsch, erfolgte.
- Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Dimensionierung der Wendeanlagen wurden den erschließungstechnischen Erfordernissen angepasst. Die Hauptzufahrtsstraßen sind als Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg jetzt 7,80 m breit. Die Stichstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche von 6,50 m Breite geplant. Die Größe der Wendeanlagen wurde in Abstimmung mit den Kreiswerken Delitzsch so dimensioniert, dass ein Befahren durch Müllfahrzeuge möglich ist.
- Die Verkehrsfläche des Rad-/Gehweges im westlichen Plangebiet verbreitert sich auf 3,20 m. Die unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche ÖG 2 wird um diese 20 cm schmaler. Dies wird in der überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA III wird die offene Bauweise präzisiert. Es sind hier nur „Einzelhäuser“ zulässig.
- Für eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung wurde im Planteil 2 eine zusätzliche, externe Ausgleichsfläche aufgenommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes - Kurzfassung:

Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (vorwiegend zur wohnbaulichen Nutzung), ein urbanes Gebiet (vorwiegend zur Mischnutzung von Wohnbebauung, Einzelhandel, sonstigem Gewerbe und Handwerk), öffentliche und private Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (etwa Verkehrsberuhigte Bereiche) fest. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahlen (GRZ = 0,4) und Geschossflächenzahlen (GFZ = 0,8 bis 1,2), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II bis max. IV) sowie maximale Firsthöhen (FH = 6,20 m bis max. 12,40 m) der Gebäude festgesetzt. In Bezug auf die Bauweise werden offene und abweichende Bauweisen sowie in den zentralen und südwestlichen Bereichen des Bebauungsplanes die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Durch die hohe Bandbreite der unterschiedlichen Festsetzungsparameter lassen sich im Plangebiet künftig unterschiedlichste Gebäudetypen und -formen wohnbaulicher und sonstiger Art entwickeln.

Naturräumlicher Ausgleich – Größe und Lage des Plangebietes 2:

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. auf den öffentlichen und privaten Grünflächen) dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die im Plangebiet umsetzbaren, grünordnerischen Maßnahmen aber nicht ausreichend, um insgesamt eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten. Das Defizit ist daher auf einer externen Fläche auszugleichen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen wird deshalb eine weitere private Grünfläche als PG 4 im Planteil 2 des Bebauungsplanes festgesetzt. Als PG 4 wird eine Teilfläche des Flurstückes 458, Flur 3 der Gemarkung Schenkenberg im LSG „Loberaue“ festgesetzt, die durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden soll. Die Fläche verfügt über eine Größe von etwa 5.310 m<sup>2</sup> und befindet sich in Privatbesitz.

Arten verfügbarer Umweltinformationen:

Schutzgut	Quelle der Umweltinformation	Art der Umweltinformation
Mensch	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.7)	Angaben zur Wohn-/ Wohnumfeldfunktion (insbesondere hinsichtlich Gerüche und Luftschadstoffe, Schallimmissionen)
Tiere und Pflanzen	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.1)	Angaben zum Vorhandensein von Tieren bzw. Tierarten, zum Artenschutz und zu Vermeidungsmaßnahmen; Angaben zur Biotopausstattung und zum Biotopwert

		sowie zur Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.6)	Biotop- und Nutzungstypen
	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), Mai 2018	Bestandsaufnahme der Tiere und Pflanzen im Plangebiet, Gefährdungsanalyse und Vermeidungsmaßnahmen
	Ergänzung zur Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), September 2020	Angaben zum möglichen Vorkommen des Feldhamster
Natur und Landschaft	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 3.2)	Eingriffsbilanzierung
Boden	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.2)	Information zum Bodenaufbau, Versiegelung, Grundwasserschutzfunktion, Vorbelastungen und Auswirkungen auf die Bodenfunktion
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.2, 2.3)	Geologische und hydrogeologische Verhältnisse, Altlasten
	Fachgutachterliche Bodenbewertung, Januar 2019	Schadstoffanalyse und Gefahrenbeurteilung
	Geotechnischer Bericht I, Oktober 2017	Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit
	Geotechnischer Bericht II, Oktober 2017	Gründungstechnische Angaben für WA I
Wasser	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.3)	Information zur Grundwasserschutzfunktion, zur Abflussregulation, Niederschlagsabfluss
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.2, 2.4)	Geologische und hydrogeologische Verhältnisse, Oberflächengewässer
	Geotechnischer Bericht I, Oktober 2017	Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit
	Stellungnahme der LMBV zum Bemessungswasserstand	Festlegung MHGW (Mittlere Höhe Grundwasserstand)
Klima und Luft	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.4)	Angaben zu Klimaverhältnissen und zur Lufthygiene und Luftschadstoffemission
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.5)	Klimaverhältnisse
Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.8)	Angaben zu Baudenkmalen und archäologischen Kulturdenkmalen
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.8)	Angaben zu Baudenkmalen und archäologischen Kulturdenkmalen
Landschaft	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.5)	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.7 und 3.3)	Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
Immissionen	Schallimmissionsprognose, 12.2019	Beurteilung der Immissionen nach DIN 18005-1 infolge Verkehrslärms
	Schalltechnische Untersuchung, Juli 2017, einschl. Stellungnahme vom März 2018	Beurteilung der Immissionen nach TA Lärm in Bezug auf das vorhandene Gewerbe
FFH- und Vogelschutzgebiete	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.6)	Bestandsanalyse
	Grünordnerischer Fachbeitrag, Fortschreibung vom 30.11.2020 (Kapitel 2.9)	Bestandsanalyse
Wechselwirkungen	Umweltbericht, einschl. Fortschreibung (Kapitel 4.13)	Erläuterung und Bewertung der Wechselwirkungen

Öffentliche Auslegung - Zeitraum und Informationen zur Einsichtnahme:

Die erneute, 4. öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 46 „Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße“ einschließlich Begründung, Umweltbericht sowie weiteren relevanten Anlagen und Fachgutachten erfolgt zu jedermanns Einsicht

**vom 16.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024**

zu den angegebenen Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude II, Schloßstraße 30, im Sachgebiet Bauordnung / Stadtplanung, Zimmer 3.14: Montag, Mittwoch und Donnerstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr, Dienstag: 8:30 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr und Freitag: 8:30 bis 12:00 Uhr.

Die Planungsunterlagen können während des Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Stadt Delitzsch unter [www.delitzsch.de/bauleitplanung](http://www.delitzsch.de/bauleitplanung) sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können am Auslegungsort Hinweise, Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen zum Entwurf und zur Begründung des Bebauungsplanes schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers / der Verfasserin enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Hinweise, Anregungen und Bedenken können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Die Schritte der erneuten, 4. Beteiligung nach § 3 (2) BauGB, 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB werden zeitgleich durchgeführt.

Delitzsch, 26. April 2024



Dr. Wilde  
Oberbürgermeister