Entwurf

Bebauungsplan Nr. 35
„Gerhard-von-Scharnhorst-Straße“

Wobtwarjenski plan čo. 35
„ Gerhard-von-Scharnhorst-Straße “

Begründung
Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Hoyersweda
Město Wojerecy

Stand: 09/2023

Sweco GmbH

Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9
28359 Bremen

T +49 421 2032-6
F +49 421 2032-747
E info@sweco-gmbh.de
W www.sweco-gmbh.de

Impressum

Planungsträger:	**Stadtverwaltung Hoyerswerda** Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1 02977 Hoyerswerda
Vorhabensträger:	**Halsdorfer + Ingenieure** Weserstraße 8 31303 Burgdorf
Auftragnehmer:	**Sweco GmbH** Karl-Wiechert-Allee 1b 30625 Hannover
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz M. Sc. Alexander Derksen
Bearbeitungsstand:	25.09.2023

Seite

Inhaltsverzeichnis

1	**Vorbemerkung**	**1**
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2	**Planungsrechtliche Ausgangssituation**	**2**
2.1	Planverfahren	3
2.1.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.1.2	Bauplanungsrechtlicher Rahmen	3
3	**Entwicklung aus übergeordneten Planungen**	**4**
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	4
3.2	Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien	5
3.3	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	6
3.4	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	6
3.5	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
3.6	Flächennutzungsplan	7
4	**Städtebauliche Konzeption und Ausgangssituation**	**8**
4.1	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	8
4.2	Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten	9
4.3	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	9
4.4	Infrastrukturelle Anbindung	9
4.4.1	Verkehr	9
4.4.2	Entwässerung und Grundwasser	9
5	**Inhalte des Bebauungsplans**	**11**
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Grundflächenzahl	12

		Seite
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3.1	Bauweise	13
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	13
5.5	Straßenverkehrsflächen	13
5.6	Ver- und Entsorgung	14
5.6.1	Versorgungsfläche „Versorgungsanlagen“	14
5.6.2	Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung	14
5.6.2.1	Einführung	14
5.6.2.2	Bewertung Bilanz	14
5.6.2.3	Hydraulische Betrachtung	15
5.6.2.4	Vergleichsbetrachtung	15
5.6.2.5	Bewertung der Ergebnisse	15
5.6.2.6	Geplante Entwässerung	16
5.6.2.7	Berücksichtigung im Bebauungsplan	16
5.6.3	Leitungsrechte	17
5.6.4	Versorgungsleitungen	17
5.7	Immissionsschutz	17
5.7.1	Rahmenbedingungen	17
5.7.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	19
5.8.1	Anzupflanzende Bäume	19
5.8.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
5.8.3	Zeitraum	20
5.8.4	Pflanzliste	20
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.10	Flächenbilanz	21
5.11	Hinweise	21
5.11.1	Kampfmittel	22
5.11.2	Denkmalschutz	22
5.11.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	22
5.11.4	Brand- und Katastrophenschutz	23
5.11.5	Abfallwirtschaft und Bodenschutz	23
5.11.6	Entwässerung	23

		Seite
6	**Umweltbelange**	**24**
6.1	Klimaschutz	24
6.2	Umweltprüfung	24
6.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	24
6.4	Artenschutzrechtliche Belange	24
6.5	Auswirkungen der Planungen	25
6.5.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	25
6.5.2	Schutzgut Boden	25
6.5.3	Schutzgut Wasser	25
6.5.4	Schutzgut Klima und Luft	26
6.5.5	Schutzgut Landschaft	26
6.5.6	Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter	26
6.5.7	Schutzgut Fläche	26
6.5.8	Verkehrliche Belange	26
7	**Rechtliche Grundlagen**	**27**
Anlagen		**28**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Lage des Plangebietes (o.M.) Quelle Stadt Hoyerswerda 1

Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.) 6

Abb. 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda (o.M.) 8

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der sächsischen Stadt Hoyerswerda soll auf einer Rückbaufläche an der Spremberger Chaussee im nordöstlichen Stadtgebiet ein neues Stadtquartier entstehen, um ein neues urbanes Quartier mit einem Mix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen entstehen zu lassen. Die Entwicklung soll sich an die bestehenden Strukturen an der Liselotte-Herrmann-Straße anschließen. Neben benötigtem Wohnraum werden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zu Ansiedlungen von Dienstleistungen und Gewerbestrukturen ermöglicht.

Der Standort ist eingebettet in durch Wohnnutzungen geprägte Siedlungsstrukturen, verfügt über die Claus-von-Stauffenbergstraße und die B 97 über seine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

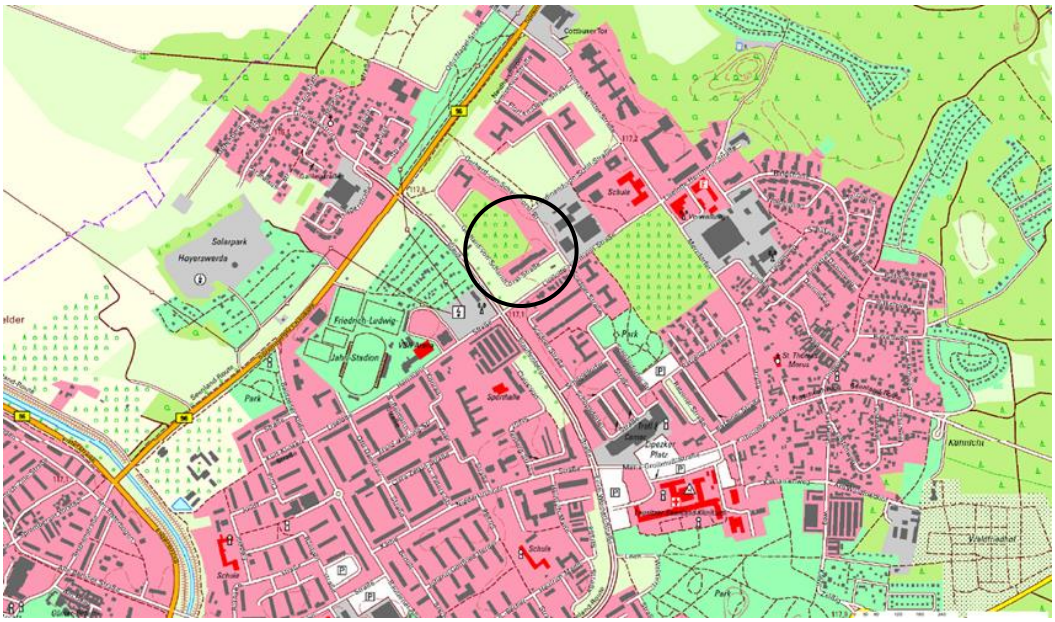

Abb. 1 – Lage des Plangebietes (o.M.) Quelle Stadt Hoyerswerda

1.2 Lage und Umgebung

Hoyerswerda ist durch eine bipolare Stadtstruktur gekennzeichnet. Der westlich der B96/B97 gelegene Stadtkern ist durch eine kleinteilige und historische Blockrandbebauung geprägt, welche sich in Richtung Westen auflockert und in Einfamilienhaussiedlungen und großflächige Kleingartenanlagen übergeht. Das östliche Stadtgebiet hingegen wird vor allem durch großmaßstäbliche und in großen Teilen vielgeschossige Siedlungsstrukturen in Plattenbauweise gekennzeichnet, welche lediglich in den Randgebieten durch Einfamilienhäuser ergänzt werden. Die offene Bauweise in der dem industriellen Wohnungsbau zwischen 1955 und den 1990er Jahren hervorgegangenen „sozialistischen Stadt" Hoyerswerda Neustadt wird neben den mehrstöckigen Wohngebäuden und den in die Siedlungsstrukturen eingebetteten Versorgungszentren vor allem auch durch großdimensionierte Grün- und Abstandsflächen geprägt. Der flächenhafte Rückbau von Wohneinheiten hat das Stadtbild dabei insbesondere im nordöstlichen Stadtgebiet stark aufgelockert.

Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Geschosswohnungsbauweise geprägt, die nördlich, östlich und südlich um das Vorhabenareal verortet sind. Dazwischen finden sich immer wieder auch soziale Einrichtungen sowie einige gewerblich genutzte Einheiten, wo sich einige Dienstleister und Gastronomiebetriebe befinden. Viele Flächen stehen allerdings auch leer. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Claus-von-Stauffenberg-Straße findet sich eine Kleingartenanlage. Nordwestlich der B 97 befindet sich im Bereich des Grünewaldrings eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des neuen Stadtquartiers, welches durch den Bebauungsplan Nr. 35 planungsrechtlich gesichert werden soll, befindet sich in der Gemarkung Hoyerswerda, der Flur 6 und grenzt sich wie folgt ab:

- die nördliche Grenze des Flurstücks der Straßenverkehrsfläche der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße
- die nördliche Grenze der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Liselotte-Herrmann-Straße
- die östliche Grenze der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Claus-von-Stauffenberg Straße.
- Der Nordwestlichste Eckpunkt des Geltungspunkt wird vom Grenzpunkt zwischen Flurstück 1133 und 1138 ausgehend mit einem Abstand 7,49 m gemessen entlang der westlichen Flurstücksgrenze gebildet. Von hier geht eine 54,28 m gerade Kante mit einem Winkel von 98°ab. Dann geht es abtreppend in 90° Winkeln mit 18,11 m in Richtung Südost, 69,50 m in Richtung Nordost, 12,66 m in Richtung Südost, 65,09 m in Richtung Nordost, 27,00 m in Richtung Südost, 10,11 m in Richtung Nordost, und noch einmal 60,53 m in Richtung Südost.

Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke:

921 anteilig, 928 anteilig, 933 anteilig, 934 anteilig, 935 anteilig, 936 anteilig, 937, 938, 939, 940, 941 anteilig, 942, 946 anteilig, 947, 949 anteilig, 950 anteilig, 953 anteilig, 954, 955, 956,1126, 1127, 1128 anteilig, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133 anteilig, 1135, 1136, 1138 anteilig, 1139 anteilig, 1140, anteilig

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 4,7 ha.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Vorhabenareal existiert aktuell kein Bebauungsplan, der den Bereich planungsrechtlich sichert. Die städtebauliche Entwicklung soll nunmehr über die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Damit unterliegt die Planung den Prüfmaßstäben des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Sachsen.

2.1 Planverfahren

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.1.2 Bauplanungsrechtlicher Rahmen

Die Gesamtgröße des Betrachtungsgebietes besitzt eine Flächengröße von ca. 4,7 ha, so dass, unter Berücksichtigung der Grenzen von Flächengrößen für überbaubare Flächen, zum Heranziehen des Verfahrens nach § 13a BauGB weiterführende Ableitungen notwendig sind, um die Flächenverhältnisse und der damit verbundenen überbaubaren Flächen darzulegen.

Der Bebauungsplan regelt die maximal zu überbaubaren Flächen durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Urbane Gebiet mit den Teilflächen MU 1.1 bis MU 1.4. Aus der folgenden Tabelle kann entnommen werden, dass sich eine maximale überbaubare Fläche von 18.947 m² ergibt.

Flächenbezeichnung	Flächengröße (in m²)	GRZ	Überbaubare Fläche (in m²)
MU 1.1	7.180	0,6	4.308
MU 1.2	11.551	0,6	6.930
MU 1.3	13.902	0,4	5.561
MU 1.4	5.371	0,4	2.148
		Gesamt	**18.947**

Somit bewegt sich diese Flächengröße unterhalb von 20.000 m² und die Durchführung einer Vorprüfung im Einzelfall gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und der Berücksichtigung der Anlage 2 zum Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Festsetzung eines Urbanen Gebietes innerhalb des Betrachtungsbereiches kann abgeleitet werden, dass es aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu keiner Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes lassen ebenfalls den Ausschluss zu, dass Vorhaben zulässig sind, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird laut § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ebenso ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist ergänzend ein Artenschutzfachbeitrag und weiterführende Aussagen zu Artenschutzmaßnahmen und dessen Umsetzung erarbeitet worden, dessen Ergebnisse in die Planungen eingeflossen sind.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

„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."[1]

Unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungsgebietes sind folgende Ziele und Grundsätze herauszustellen:

Z 1.3.1 - Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen 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 1.3.6 - Oberzentrum in Funktionsteilung ist der Oberzentrale Städteverbund Bautzen/Budyšin-Görlitz/Zhorjelc-Hoyerswerda/Wojerecy. Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiterzuentwickeln.

<u>Bewertung:</u>

Die Schaffung von neuem attraktivem Wohnraum stellt eine wichtige Funktion und Aufgabe von Oberzentren dar. Durch die gleichzeitig vorgesehene Nutzungsmischung können Flächen für Dienstleistung und Gewerbe ebenfalls gesichert und somit Raum für Arbeitsplätze vorgehalten werden.

G 2.2.1.1 - Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden**. Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft** ist zu vermeiden.

<u>Bewertung:</u>

Die Betrachtungsfläche ist als Konversionsfläche einzustufen, so dass keine neuen Acker- und Freiflächen für eine Entwicklung herangezogen werden.

[1] Landesentwicklungsplan 2013

Z 2.2.1.3 - Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Bewertung:

Die Fläche ist dem Siedlungszusammenhang von Hoyerswerda zuzuschreiben und die Innenstadt sowie Versorgungsbereiche sind auf kurzem Weg erreichbar.

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.

Bewertung:

Eine Brachfläche wird auf Grund einer positiven Entwicklung von Hoyerswerda und dem Bedarf an neuem Wohnraum wieder einer Nutzung zugeführt, so dass dem Grundsatz gefolgt wird. Weiterhin sind die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden, so dass diese zu Teilen nicht erst wieder neu hergestellt werden müssen, sondern noch genutzt werden können. Ein Mix aus Wohnen und Arbeiten bezieht die Entwicklung und Stärkung von Quartieren mit kurzen Wegen mit ein.

3.2 Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien

Der Regionalplan der Region Oberkausitz-Niederschlesien (2019) konkretisiert den Landesentwicklungsplan auf regionaler Ebene. Die Stadt Hoyerswerda wird hier als Oberzentrum im oberzentralen Verbund Hoyerswerda – Bautzen - Görlitz dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsgebiets von Hoyerswerda. Für den Geltungsbereich werden unter anderem folgende Aussagen getroffen, die für die vorgesehene Entwicklung von Bedeutung sind:

1.1 Regionale Raum- und Siedlungsstruktur

07 **„**Hoyerswerda soll sich insbesondere zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet und die Ausstrahlung der Stadt in den Bereichen Gesundheit, Kultur, Bildung, Wohnen, Einkaufen und Arbeitsmarkt verbessert werden."

Bewertung:

Die in der Rede stehende Planung trägt zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Oberzentrums mit Teilfunktionen Hoyerswerda bei. Die Entwicklungen von Hoyerswerda zeigen aktuell einen positiven Trend der Bevölkerungsentwicklungen. Der Bedarf an Wohnraum wächst. Weiterhin wird durch die gemischte Nutzungsform die Ansiedlung von Dienstleistungen und Gewerbebetrieben ermöglicht.

Durch die vorliegende Planung wird aktuell brachliegende Flächen in Anspruch genommen.

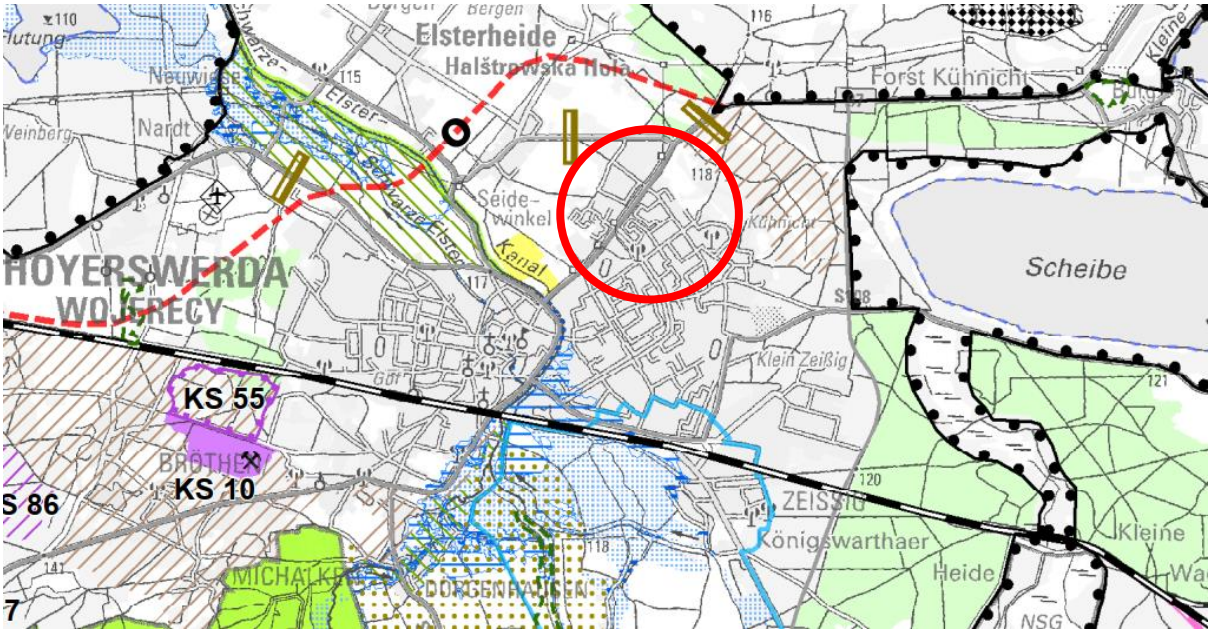

Abb. 2 – Auszug aus dem Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (o.M.)

3.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (siehe Landschaftsrahmenplan 2007).

3.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen (siehe Landschaftsrahmenplan 2007).

3.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die länderübergreifende Raumordnungsplanung für den Hochwasserschutz definiert drei wesentliche Betrachtungsebenen:

Hochwasserrisikomanagement

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Bewertung:

Es ist mit Blick auf die Lage des Betrachtungsgebietes abzuleiten, dass sich das Gebiet außerhalb von Risikogebieten von Überschwemmungsgebieten befindet.

Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, auf der vor dem Rückbau eine Wohnsiedlung mit entsprechenden versiegelten Flächen bestand, so dass die Fläche grundsätzlich bereits entwässert werden konnte. Mit der Entwicklung des Gebietes sind die Kanäle und Abflusssysteme zu prüfen und dem geplanten Bedarf anzupassen, so dass mit dieser neuen Betrachtung auch Puffer für Starkregenereignisse mitberücksichtigt werden.

Klimawandel und -anpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bewertung:

Entwässerungstechnische Prüfungen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen.

Grenzüberschreitende Koordinierung

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.

Bewertung:

Das Gebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Fließgewässer, noch in direkter Nachbarschaft zu einer Landesgrenze oder einer kommunalen Grenze, so dass weder Hochwasserschutzanlagen in direkter Nachbarschaft vorgesehen sind noch diese in ihrer Entwicklung weiterführend abzustimmen sind.

3.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda von 2020 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie als „Fläche zum Ausgleich" mit der Zweckbestimmung „Landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau" dar.

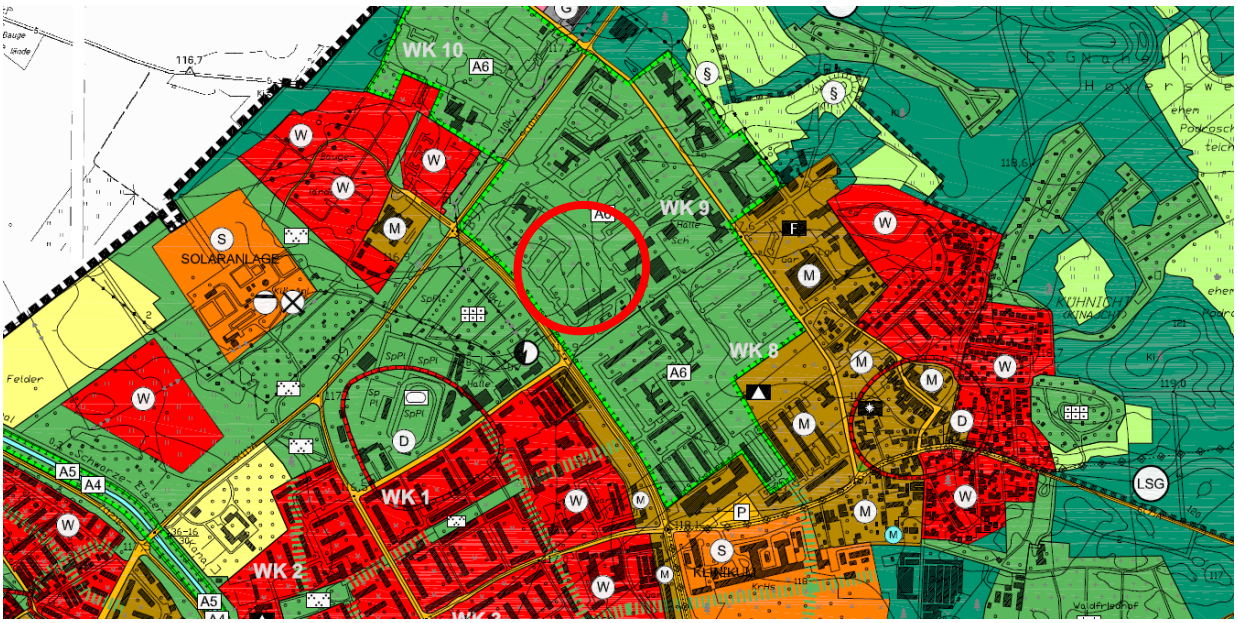

Abb. 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda (o.M.)

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht nicht den Zielsetzungen der Entwicklung eines Urbanen Gebietes, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich nicht als aus dem FNP der Stadt Hoyerswerda abzuleiten ist.

Da das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes berichtigt.

4 Städtebauliche Konzeption und Ausgangssituation

4.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Vorhabenareal, welches sich im nordöstlichen Stadtgefüge von Hoyerswerda befindet, erstreckt sich über ein rd. 47.700 qm großes Areal zwischen der Claus-von-Straußenberg-Straße, der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße, der Liselotte-Herrmann-Straße.

Das Vorhabenareal umfasst eine Fläche, die ehemals mit großmaßstäblichen Wohngebäuden bebaut war, die vor einigen Jahren zurückgebaut worden sind. Der südöstliche Bereich ist durch einen 5-stöckigen Wohnblock geprägt. Der Betrachtungsraum ist als mindergenutztes Areal zu definieren, welchen im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wieder einer Nutzung zugeführt werden soll.

Die Stadt Hoyerswerda sieht die Chance eine vorhandene Konversionsfläche im Zuge einer Innenentwicklung und Nachverdichtung wieder einer neuen und für die Stadt wichtigen Wohn- und kleinteiligen Dienstleistungen und Gewerbefunktion zuführen zu können.

4.2 Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten

Innerhalb der Stadt Hoyerswerda wurden alternative Entwicklungsmöglichkeiten geprüft, die für die Umsetzung der Zielsetzung herangezogen werden könnten. Dabei war bei der Wahl der Fläche von Bedeutung, nicht eine neue bisher nicht bauliche geprägte Fläche heranzuziehen, um nicht neue Flächen zu versiegeln. Die Fläche muss auch gut erreichbar sein.

Unter Berücksichtigung der benötigten Flächengrößen und der Vorprägung der herangezogenen Fläche wurde schnell deutlich, dass diese für die angestrebte Zielsetzung die geeignetste Fläche darstellt und Alternativen mit diesen Qualitäten nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Die städtebauliche Konzeption der Gesamtentwicklung sieht im Wesentlichen die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers vor, das die Ansiedlung von Wohnungen, Dienstleistungen und nichtstörenden Gewerbeansiedlungen ermöglicht. Das Gesamtkonzept wird durch die vorhandene wohnbauliche Nutzung im östlichen Bereich vervollständigt.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Claus-von- Straußenberg-Straße, welche als zentrale Verkehrsachse für das östliche Stadtgefüge von Hoyerswerda fungiert. Diese geht rd. 500 Meter südlich in die Erich-Weinert-Straße über und führt zum nahegelegenen Lausitz-Center. Nach Norden schließt die Claus-von-Straußenberg-Straße an die B 97 und gewährleistet dem Vorhabenstandort somit auch eine hervorragende stadtweite sowie überörtliche Anbindung. So führt die B 97 in Richtung Süden zum Stadtzentrum von Hoyerswerda und verläuft weiter ins südwestliche Umland in Richtung Dresden bzw. schließt an die B 96 in Richtung des nordwestlichen Umlands an. Nach Norden verläuft die B 97 in Richtung Cottbus sowie zur B 156 in Richtung Weißwasser. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenareals über den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist somit sowohl örtlich als auch überörtlich als sehr gut einzuschätzen.

Auch die Anbindung an das lokale öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) ist durch mehrere Busanbindungen gesichert. Hierbei sind insbesondere die westlich der B 96 gelegene Haltestelle „Grünewaldring“ mit der Buslinie 4 als auch die unmittelbar südlich an das Vorhabenareal angrenzende Haltestelle „Kühnichter Heide“ mit der Buslinie 1 zu nennen. Die Linien bieten eine regelmäßige Anbindung an die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch den Hauptbahnhof von Hoyerswerda. Für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen ist der Standort auch fußläufig gut erreichbar.

4.4 Infrastrukturelle Anbindung

4.4.1 Verkehr

Durch die Claus-von-Stauffenberg-Straße, die B 96 und weitere umliegende Straßen und weitere Straßen die unmittelbar auf das Betrachtungsgebiet führen, ist das Gebiet sehr gut an das Straßennetz angebunden.

4.4.2 Entwässerung und Grundwasser

Das Gebiet war vor dem Rückbau von Teilbereichen der Stadt durch Wohnbebauung geprägt. Unterschiedliche Infrastrukturen führen noch über das Gelände. Teile dieser Infrastruktur können weiterführend genutzt werden. Diese müssen durch neue Infrastrukturen allerdings ergänzt werden.

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) gibt im Zuge der Beteiligung zur Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Hinweise zu Grundwasserthemen:

Der angezeigte Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich außerhalb einer berg-, eigentums- und wasserrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Verantwortlichkeit der LMBV. Elektrotechnische und/oder sonstige Anlagen der LMBV sind im Betrachtungsbereich weder vorhanden noch geplant.

Zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda vor Schäden durch aufgehendes Grundwasser wurden 2001/2002 Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung entsprechend Notwendigkeit in Betrieb genommen. Bedingt durch den Betrieb der Horizontalfilterbrunnen haben sich seit ca. 2012 innerhalb des Einwirkbereiches quasistationäre Grundwasserstände eingestellt.

Der Planungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich dieser Horizontalfilterbrunnen. Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m3/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können. Der aktuell vorliegende Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Betrachtungsbereich bei +111,3 m NHN, Stand: 10/2022. Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter im Anfragebereich wie folgt einstellen:

- *bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m3/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +112,0 m NHN,*
- *ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +113,6 m NHN.*

Ob diese derzeitig genehmigte Förderrate oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände vom Vorhabenträger/Bauherrn zu Grunde gelegt werden, obliegt ganz allein deren eigenen Verantwortung und Vorsorge.

Unter zu Grunde legen einer durchschnittlichen Geländehöhe von +117,5 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, rein rechnerisch

- *bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen ca. 5,5 m,*
- *ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen ca. 3,9 m.*

Zu beachten ist, dass die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich sind. Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass im Einzugsgebiet der zur Grundwasserniederhaltung in Hoyerswerda betriebenen Horizontalfilterbrunnen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Maßnahmen zu vermeiden sind, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen. Eine Niederschlagsversickerung ist nur nach Einzelfallprüfung durch die zuständige Wasserbehörde genehmigungsfähig.

Da der Planungsbereich nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst ist und außerhalb der aktuellen bergbaubedingten Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG nicht erforderlich.

5 Inhalte des Bebauungsplans

Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt insbesondere, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachfragegerechte Nachnutzung des in Rede stehenden Standorts zwischen der Claus-von-Stauffenberg-Straße und der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße im Zuge einer Entwicklung eines gemischten Quartiers zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein vorhandenes Standortpotenzial in integrierter Lage Hoyerswerda genutzt, um die bedarfsgerechte Ansiedlung von Betrieben sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in ortsangemessener und funktional integrierter Art und Weise zu ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung erfolgt, entsprechend der vorgesehenen Nutzungsgliederung, eine Ausweisung eines Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO mit 4 Teilflächen MU 1.1. bis MU 1.4. im Bebauungsplanbereich. Um in diesem Zusammenhang eine zielkonforme Entwicklung der Flächen sicherzustellen, erfolgt in den folgenden Kapiteln eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der beiden vorgesehenen Gebietstypen.

Durch die Regelung des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der verschiedenen Gebiete durch Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse soll die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert und eine Einfügung in die umgebenden Bebauungsstrukturen sowie eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden.

Die genaue Lage und der Zuschnitt der festgesetzten Gebietstypen können der Planzeichnung entnommen werden. Für die Sicherung der Art der baulichen Nutzungen im Betrachtungsgebiet und der Schaffung von verträglichen Nachbarschaften bzw. der Sicherung des Ausschlusses von dem Gebiet nicht zuträglichen Nutzungen sind im Detail die nachfolgenden Festsetzungen aufgenommen worden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Urbane Gebiete haben insbesondere die Aufgabe Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in verträglichem Neben- und Miteinander zu ermöglichen.

In Anbetracht der vorgesehenen, differenzierten Nutzungsmischung und einer Sicherung der Qualität der vorhandenen und geplanten Wohnfunktionen sollen für das Urbane Gebiet Feinjustierungen vorgenommen werden.

Es erfolgt eine Gliederung im Zusammenhang mit der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Im Teilbereich MU 1.1 sind diese allgemein zulässig. Für die Urbanen Teilgebiete MU 1.2 bis MU 1.4 ist die Größe der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 400 m² begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig.

Der Schwerpunkt der Teilbereiche MU 1.2 bis MU 1.4 soll auf die anderen zulässigen Nutzungen schwerpunktmäßig gerichtet sein. Wohnnutzung, die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben und bei Bedarf von Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind dabei verstärkt im Fokus.

Die nur in Ausnahmen zulässige Nutzung als Einzelhandelsstandort für die Teilflächen MU 1.2 bis MU 1.4 stellt die Funktionsvielfalt des Urbanen Gebietes nicht in Frage, da zum einen das MU 1.1 weiterhin dafür uneingeschränkt zur Verfügung steht und zum anderen alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen weiterhin berücksichtigt werden.

Weiterhin nicht Bestandteil des Urbanen Gebietes und damit des Bebauungsplanes sind die gem. § 6a (3) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit einem Schwerpunkt auf die wohnbauliche Nutzung und der Schaffung eines attraktiven gemischten Gebietes ist eine Tankstelle dieser Zieldefinition nicht entsprechend. Auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und dem damit verbundenen „Image“ würde der geplanten Entwicklung widersprechen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Teilbereiche des Urbanen Gebietes sind rechtliche als ein Urbanes Gebiet zu betrachten. Die Gliederungspunkte MU 1.1 bis MU 1.4 dienen nur der Unterstützung zur Differenzierung von Festsetzungsaspekten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO. Weiterhin erfolgt für alle genannten Gebiete eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl.

5.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Urbanen Gebiet findet unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes eine Gliederung statt, dass im westlichen Teilbereich (MU 1.1 und MU 1.2) eine GRZ von 0,6 und im östlichen Teilbereich (MU 1.3 und MU 1.4) eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Damit werden die von der BauNVO aufgezeigten Orientierungswerte für Urbane Gebiete herangezogen und die Versiegelung in diesem Zuge auf das für die Umsetzung des in Rede stehenden Nutzungskonzepts notwendige Maß begrenzt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Für alle innerhalb des Plangebiets vorgesehenen neuen Baukörper wird die Höhenentwicklung begrenzt, um eine attraktive und harmonische städtebauliche Einfügung in die Umgebung sowie eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten.

Für das Urbane Gebiet wird der östliche Teilbereich mit den Teilflächen MU 1.2 und MU 1.3 des Urbanen Gebietes, in Anlehnung an das bestehende Wohngebäude, mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von IV festgesetzt. Für das Urbane Gebiet im westlichen Teilbereich (MU1.1) wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von III festgesetzt. Für das Urbane Gebiet MU 1.4 im Südosten wird eine Geschossigkeit von max. 2 Vollgeschossen definiert.

Eine geordnete Höhenentwicklung der Neubebauung, die dem vorhandenen Ortsbild entspricht, wird sichergestellt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Für das Urbane Gebiet wird für die südliche Teilfläche MU 1.4 die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine Festsetzung einer offenen Bauweise sichert, dass bei einer Errichtung von Gebäuden eine gewisse Strukturierung innerhalb des Gebietes erfolgt. Eine dem Ort nicht angemessene Verdichtung kann somit ausgeschlossen werden.

Für eine möglichst flexible Nutzung und für die Sicherung einer kreativen stadtstrukturellen Entwicklung wird für die anderen Urbanen Teilgebiet MU 1.1 bis MU 1.3 keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht baukörperbezogen festgesetzt, sondern lassen einen größtmöglichen Spielraum auf der Fläche zu. Dennoch bieten die Baugrenzen einen Rahmen, um eine der geplanten Erschließungs- und Bebauungsstruktur entsprechende bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im Urbanen Gebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke sicherzustellen.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die bestehenden Straßenzüge der Gerhard-von-Scharnhorst-Straße in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Um die Erschließung des neuen Quartiers zu ergänzen, wird im nördlichen Bereich die Planstraße A zwischen dem MU 1.1 und MU 1.2 festgesetzt. Sie dient als neue zentrale Verbindungsachse innerhalb des Entwicklungsgebietes und stellt im südwestlichen Bereich mit dem Anschluss an die außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Claus-von-Stauffenberg-Straße dar. Hier ist zukünftig die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen.

Die Kosten der neuen Planstraße A sind im Zuge einer Entwicklung des Gebietes durch einen Erschließungsträger oder Investor zu tragen.

Ergänzend werden weiterführend Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Versorgungsfläche „Versorgungsanlagen“

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich aktuell ein Sendemast, der bei der weiteren Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden muss, da der Sendemast erhalten bleibt. Um die Fläche auch für weitere Versorgungsanlagen nutzen zu können, wird die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlagen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5.6.2 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung ist ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Horst Alte GmbH durchgeführt und mit dem Versorger grundsätzlich abgestimmt worden. Die zentralen Inhalte werden folgend dargestellt und können der „Wassertechnischen Untersuchung“ im Detail entnommen werden.

5.6.2.1 Einführung

Mit der Entwicklung wird es innerhalb des Entwicklungsgebietes zu einen deutlichen Flächenzuwachs gegenüber dem ursprünglichen Bebauungszustand kommen. Der Anschluss aller zusätzlichen Flächen an die bestehende RW-Kanalisation ist ohne besondere Maßnahmen nicht möglich.

5.6.2.2 Bewertung Bilanz

In 2005 waren ca. 28.940 m² befestigter Flächen (einschließlich Gebäude) – Gesamtbetrachtungsraum für Bebauungsplan Nr. 35 und Bebauungsplan Nr. 33 an das vorhandene Entwässerungsnetz der Regenentwässerung angeschlossen. Mit den erfolgten Rückbaumaßnahmen wurden diese Fläche im erheblichen Umfang reduziert. Mit der geplanten Entwicklung des Gebietes sind über die verbliebenen baulichen Anlagen hinaus umfangreiche Neubebauungen vorgesehen. Nach Flächenermittlung ist innerhalb der beiden Bebauungspläne mit einer Entwicklung von ca. 43.400 m² befestigter Oberfläche (einschließlich geplanter Gebäude) auszugehen.

Die mögliche individuelle Bebauung auf den für Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehenen Grundstücken bleibt dabei unberücksichtigt, da diese Grundstücke nicht an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Ein Anschluss aller dieser Flächen (+14.476 m² gegenüber dem ursprünglichen Zustand) führt ohne erhebliche zusätzliche bauliche Maßnahmen der RW-Rückhaltung und Abflussdrosselung zu einer Überlastung des vorhandenen Entwässerungssystems. Auf Grund, der für eine Versickerung von Oberflächenwasser günstigen Baugrundverhältnisse soll, ein Teil der künftig befestigten Flächen nicht an das zentrale System angeschlossen werden. Dies betrifft die baulichen Anlagen auf den Gebieten MU 1.2 und MU 1.3. Hier kann das anfallende Oberflächenwasser auf den entsprechenden Grundstücksflächen versickert werden.

Weiterführende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 sind nur insofern in die Entwässerungsbetrachtung mit aufzunehmen, da hier in Bezug auf das vorhandene Entwässerungsnetz Prüfungen erforderlich sind, ob neue Anforderungen an das bestehende Netz zu definieren sein könnten, die dann in die weitere Betrachtung mit einzubinden sind.

Da von zusätzlichen abzuleitenden Flächen nicht auszugehen ist, liegt flächenmäßig ein Stand vor, der der Situation von 2005 entspricht und das zentrale RW-Netz für die Ableitung des Oberflächenwassers

genutzt werden kann. Auswirkungen in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 35 sind nicht zu erwarten bzw. ergänzend abzuleiten.

5.6.2.3 Hydraulische Betrachtung

Die bestehenden Stränge des vorhandenen RW-Netzes schlagen in 2 Hauptsammler, die das Planungsgebiet umschließen ab:

- Hauptstrang 1: RW-Strang parallel der Claus-von-Stauffenberg-Straße
- Hauptstrang 2: RW-Strang südlich der ehemaligen Häuserfront parallel der B 96

Beide Stränge werden im Kontrollschacht RW0R1534 (Höhe KP Stauffenberg-Straße / Spremberger Chaussee zusammengeführt und über den fortführenden Hauptsammler DN 1000 abgeleitet und dem RW-Pumpwerk Spremberger Chaussee zugeführt.

5.6.2.4 Vergleichsbetrachtung

Grundlage für die hydraulische Berechnung ist die DIN EN 752. Hiernach ist die anzusetzende Regenspende entsprechend den Sicherheitserfordernissen der angrenzenden Flächen zu wählen. Da sich im Einzugsbereich der Regenwasserkanäle keine besonderen zu schützenden Objekte / Bereiche befinden, wird mit einer Regenspende von $q_{15(1)}$ gerechnet, was einem 15-Minutenregen mit einem jährlichen Wiederkehrintervall entspricht. Gemäß KOSTRA-Atlas beträgt $q_{15(1)}$ = 111,1 l/s*ha (Regendaten für Bereich Hoyerswerda).

Als Abflussbeiwerte werden berücksichtigt: Asphalt, Beton Ψ = 1,0; Dächer Ψ = 1,0; Pflaster Ψ = 0,9

Die vergleichsweise stationäre Betrachtungsweise ergibt damit folgende Ergebnis

- Abfluss aus Entsorgungsgebiet bis 2005 ca. 322 l/s
- Abfluss mit Umsetzung Entwicklungskonzept ca. 311 l/s
- Max. Abfluss bei Vollfüllung letzter Haltung 350 l/s

5.6.2.5 Bewertung der Ergebnisse

Die vorliegenden hydraulischen Betrachtungen dienen der Festlegung des umzusetzenden Entwässerungskonzeptes im Planungsgebiet und stellen keine hydraulische Netzberechnung für das gesamte Einzugsgebiet nach instationären Berechnungsmethoden dar. Im Vergleich der geplanten Abflüsse mit den ursprünglichen Abflüssen ist festzustellen, dass bei Umsetzung einer teilweisen Flächenversickerung keine Erhöhung in der Summe der Abflüsse erzeugt. Beide Hauptstränge des Entsorgungsgebietes verbleiben auch weiterhin in Betrieb.

Beide Stränge werden im Kontrollschacht RW0R1534 und fortführend in das RW-Pumpwerk Spremberger Chaussee abgeleitet. Bei Vollfüllung des weiterführenden Sammlers DN 1000 können aus dem Entsorgungsgebiet max. 350 l/s abgeleitet werden. Im Hauptstrang 1 (parallel Stauffenberg-Straße) wird der Rohrquerschnitt im Schacht RN0R1533 von DN 1800 auf DN 1000 reduziert. Damit werden die theoretischen Ablaufmengen bei Vollfüllung von 2.139 l/s auf 631 l/s reduziert.

Im Zuge von Beobachtungen durch den Planverfasser konnten keine Überstauerscheinungen an diesem Haltungsstrang festgestellt werden. Daraus sind zwei Schlussfolgerungen möglich:

1. Die tatsächlichen Abflussmengen belaufen sich am Schacht RW0R1534 ≤ 350 l/s oder

2. Die vorgeschalteten Haltungen fungieren als Stauraumkanal und bieten ausreichen Stauvolumen

Hauptstrang 2 führt im Wesentlichen die Oberflächenwasser aus dem Quartier Geyer-Str. / Gneisenau-Str. ab. Auch hier fanden umfangreiche Rückbaumaßnahmen statt, die zu einer Reduzierung der Ableitmengen im Vergleich zum Zeitpunkt vor 2005 führten. Strang 2 besitzt gegenüber Strang 1 eine geringere Kapazität. Stark schwankende Sohlgefälle reduzieren den Abfluss in einzelnen Haltungen bis auf 257 l/s. Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass die Gesamtkapazität des Netzes für die Einleitung der berechneten Einleitmenge von 310 l/s ausreichend dimensioniert ist.

5.6.2.6 Geplante Entwässerung

Gegenüber dem aktuellen Zustand (geschlossene Entwässerung Stauffenberg-Straße) erfolgt eine geringfügige Reduzierung der Einleitmengen in den bestehenden Strang da die Flächenbilanz Kreisel / Stauffenberg-Straße eine Reduzierung um 317 m² ausweißt. Die Oberflächen der Erschließungsstraße B zwischen Bau-km 0+090 und 0+194 und die Oberflächen der Trasse Scharnhorst-Straße 02 (vor bestehenden Wohnblock Scharnhorst-Str. 1 bis 3) werden über den bestehenden Kanalstrang 4 entwässert.

Gegenüber dem aktuellen Bestand werden hier keine zusätzlichen Flächen zur Entwässerung angeschlossen. Der Straßenabschnitt vor dem Wohnblock erfolgt eine Deckenerneuerung. Im Zuge dieser werden lediglich die Entwässerungsverhältnisse optimiert. Dabei bleiben die Standorte der Straßenabläufe erhalten. Bei einem Ersatzneubau von Abläufen erfolgt der Anschluss des neuen Ablaufes an die bestehende Anschlussleitung. Im Straßenabschnitt der Trasse B werden die Abläufe neu gesetzt. Der Anschluss erfolgt an einen neu für die Oberflächenentwässerung der Fahrbahn zu verlegenden kleinen Sammler. Dieser wird an den bestehenden Strang angebunden.

Für die Entwässerung der Trasse A, des verbleibenden Teilstückes der Trasse B (Bau-km 0+000 bis 0+090), der Trasse Scharnhorst-Straße 01 (Bau-km 0+000 bis 0+067 und der Flächen des Sondergebietes Handel wird ein neuer RW-Kanal gebaut.

Dieser RW-Kanal wird auf einer Haltung B DN 1800 zwischen Schacht RN0R1533 und Schacht RN0R1533 auf den Hauptsammler 1 angeschlossen. Der Anschluss erfolgt durch den Einbau eines „Stülpschachtes“. Durch den Anschluss auf Hauptsammler 1 wird der vorhandenen hydraulischen Situation am besten Rechnung getragen.

Mit dem Neubau des RW-Kanals in der Erschließungsstraße A verbinden sich folgende Vorteile:

1. Entflechtung des vorhandenen Netzes

2. Außerbetriebnahme nicht mehr benötigter Entwässerungsstränge

3. Lage des öffentlichen RW-Kanals im öffentlichen Straßenraum, außerhalb privater Grundstücke

Die Entwässerung der privaten Grundstücksentwässerung des Sondergebietes Handel kann über zwei Kontroll/ Übergabeschächte in der jeweiligen Einfahrt der Handelsfläche eingebunden werden.

5.6.2.7 Berücksichtigung im Bebauungsplan

Für das Gebiet ist mit dem Versorger/Entsorger abgestimmt, dass aus dem Betrachtungsgebiet (B-Plan Nr. 33 und Nr. 35) insgesamt nicht mehr als 250 l/s Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz eingespeist werden dürfen.

In Bezug auf die zulässige Gesamteinleitmenge können aus den einzelnen Flächen / Grundstücken folgende Abflüsse über das zentrale Netz abgeleitet werden:

- **Öffentliche Verkehrsflächen: 52,3 l/s**
- Bebauungsplan Nr. 33: 157,7 l/s
- **Wohnblockbebauung: 40,0 l/s**
- private Wohnbebauung: 0,0 l/s

Dabei sind dem Bebauungsplan Nr. 35 die hervorgehobenen Bereiche zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Neuentwicklung des Gebietes und der geplanten Entwässerungskonzeption, dass das geplanten Urbane Gebiet das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst versickern, ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 zu berücksichtigen, dass eine Einflussmenge von 93 l/s nicht überschritten wird.

5.6.3 Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Kanäle und Leitungen vorhanden, die erhalten bleiben müssen, da sie eine wichtige Funktion für die Entwässerung und der Ver- und Entsorgung des Areals haben. Diese sind im Bebauungsplan mit entsprechenden Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin sind zur Sicherung einer guten Entwicklungsmöglichkeit und der Sicherung von Trassen für die Erschließung mit Telekommunikation und weiterer Medien noch parallel zu einigen Erschließungsstraßen entsprechende Leitungsrechte gesichert worden.

5.6.4 Versorgungsleitungen

Zur Sicherung einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen so zu verlegen, dass eine Begrünung im Straßenraum umgesetzt werden kann.

5.7 Immissionsschutz

5.7.1 Rahmenbedingungen

Für die Entwicklungsfläche ist eine schalltechnische Untersuchung (Sep. 2023 -goritzka akustik Leipzig) erarbeitet worden, um die schalltechnischen Aspekte mit in die Ausgestaltung des Planungsrechts mit zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Dabei wurden sowohl die verkehrlichen Belange als auch die vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen im Umfeld mitberücksichtigt. Die detaillierten Aussagen können dem Gutachten, als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Untersuchungsschwerpunkte waren dabei:

<u>Verkehrslärm: Straßenverkehr</u>

- Konflikte: Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte an den der Claus-von-Stauffenberg-Straße zugewandten Bereiche. Betroffen sind der Tagzeitraum sowie der Nachtzeitraum.

Gewerbelärm

- Konflikte: Überschreitung der Immissionsrichtwerte in den ausgewiesenen Urbanen Gebiete. Betroffen sind der Tagzeitraum sowie der Nachtzeitraum.
- In den Bereich Außerhalb des B-Plangebietes liegen sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum keine schalltechnischen Konflikte vor.

5.7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 (s. nachfolgende Grafik) einander wie folgt zugeordnet sind:

Tabelle 7 — Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird ergänzend und konkretisierend die folgende Festsetzung mit aufgenommen, zu dessen Klarstellung auch eine entsprechende Signatur für Flächen zur Vorkehrung zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen in den Teilbereichen MU 1.1 und MU 1.2 mit aufgenommen wird.

Innerhalb des MU 1.1 und MU 1.2 müssen an allen Fassaden, die dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zugewandt sind, die Außenbauteile für Aufenthalts-

und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III mit einem bewertetem Bau-Schalldämmmaß von 35 dB ausgebildet werden.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind nicht öffenbare Fenster bei schutzbedürftigen Räumen i.V. mit einer zentralen oder dezentralen Raumbelüftung zu berücksichtigen. Alternativ sind innerhalb der urbanen Gebiete Grundrissgestaltungen so umzusetzen, dass Fenster schutzbedürftiger Räume dem Lärm abgewandt angeordnet werden oder die Nutzung spezieller Fensterkonstruktionen (Hafen-City-Fenster), durchzuführen ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

- Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

<u>Außenwohnbereich</u>

Bei der Planung von Außen- und Außenwohnbereichen ist darauf zu achten, dass diese entweder außerhalb der Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte tags erfolgen oder nachweislich geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte umgesetzt werden. Bei Nutzung von mehr als einem Außenwohnbereich, sind die Anforderungen an diesen ebenfalls eingehalten, wenn eine Nutzung sich nicht im Bereich der Überschreitung der ORWtags befindet.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Anzupflanzende Bäume

Bäume dienen der Gliederung der städtebaulichen Strukturen, sind Schattenspender, gerade an sonnigen Tagen und bieten Lebensraum für viele Tiere. Aus diesem Grund sind Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Im Urbanen Gebiet ist als ein Teil für den Ausgleich für die Versiegelung der Baugrundstücke je angefangener 200 m^2 versiegelter Fläche durch den jeweiligen Eigentümer mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die nicht durch Gebäude und Zufahrten versiegelten Grundstücksbereiche zu durchgrünen sind. Damit sollen vollflächige Gestaltung der Gärten und Vorgärten in Kies, Schotter und Steinen verhindert werden.

Parallel hierzu ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von privaten Stellplatzanlagen je zehn angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muss.

5.8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Stadt Hoyerswerda ist es wichtig, dass auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen gesichert werden. Die nicht für bauliche Anlagen zulässigen Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und zu pflegen sind.

5.8.3 Zeitraum

Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch zeitnah umgesetzt werden, wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die die Grundstückseigentümer verpflichtet, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Pflanzungen zeitnah durchzuführen.

5.8.4 Pflanzliste

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzlisten durchzuführen. So kann sichergestellt werden, dass heimische Gehölze zur Anwendung kommen und sich das gesamte Gebiet, mit Blick auf die grünräumlichen Strukturen, ins Umfeld einfügt.

Artenliste 1
Standortgerechte, einheimische, mittel- und kleinkronige Bäume
(1 Baum / 200 m² Grundstücksfläche):

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke
Prunus padus	Traubenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sowie regionaltypische Obstbäume als Hochstämme, z.B.

Apfelsorten:	Birnensorten:	Kirschsorten:
Jacobs Lebel,	Yellerts Butterbirne	Badeborner
Roter Eisapfel	Gute Graue	Große Schwarze
Winterrambour		Knorpel

Artenliste 2
Standortgerechte, einheimische Strauchgehölze:

Ilex aquifolium	Gemeine Stechpalme
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel

Artenliste 3
Groß- und kleinkronige Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia-Pallida	Kaiser-Linde
Sorbus aria	Mehlbeere
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Quecus robur	Stieleiche

Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Pflanzqualität zu berücksichtigen: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. Somit kann eine entsprechende Qualität und eine gewisse Größe der Bäume beim Anpflanzen gesichert werden.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine gestalterische Eingliederung der neuen Gebäude in das Ortsbild sicherzustellen, werden Anforderungen an die Farbe und Materialität der Dacheindeckungen sowie an die Gestaltung von Einfriedungen festsetzt. Für die Dachdeckung sollen nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbtönen Rot, Grau bis Schwarz und Braun zulässig sein. Weiterhin wird eine maximale Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke von 1,40 m festgesetzt, um eine gestalterische Einfügung des neuen Wohnquartiers in den öffentlichen Straßenraum zu sichern.

5.10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,7 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Art der Nutzung	Größe (in m²)	Prozentuale Verteilung
Gesamt	**47.666**	**100 %**
Urbanes Gebiet	37.456	78,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	7.156	15,0 %
Verkehr besonderer Zweck	1.324	2,8 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	1.730	3,6 %

5.11 Hinweise

Für den Bebauungsplan wird eine Reihe von Hinweisen mit aufgenommen, die mit Blick auf die Umsetzung, die Sicherung von vorhandenen grünräumlichen Strukturen und anderen Sachverhalten entsprechende Rahmenbedingungen definieren bzw. Aussagen zur Umsetzung treffen.

5.11.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

5.11.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5.11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V1 - Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vögel vermieden werden. Höhlenbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden.

V2 - Bauzeitenregelung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Auch die Baufeldfreimachung sowie der Beginn des Gebäudeabbruchs sowie der Beginn der Bauarbeiten sollen in diesem Zeitraum erfolgen. In dieser Phase ist die Brutzeit der Vögel abgeschlossen.

V3 - Baubegleitung Artenschutz

Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung außerdem eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, durchzuführen.

Vor jeglichen Abriss- und Fällarbeiten ist eine generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und xylobionte Käfer durchzuführen und freizugeben.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bspw. erst im Zuge dieser „Baubegleitung Artenschutz“ nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial- oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

V4 - Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind bei einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos Maßnahmen umzusetzen, die die Erhöhung der Mortalität verhindern. Das Kollisionsrisiko kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf Eckverglasungen, transparente Balkongeländer, verglaste Dachterrassen und Glaskorridore verzichtet wird. Darüber hinaus wird empfohlen generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15%) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden. Zudem sind an Gebäuden mit großen Glasflächen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen. Als große Glasflächen sind Einzelglasflächen und Flächen mit zusammenhängenden, auch unterteilten Glasflächen mit einer Größe >1,5 m² sowie Fensterbänder mit einer Höhe von >1 m einzustufen.

5.11.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

5.11.5 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasser-verunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutz-behörde sofort zu benachrichtigen.

5.11.6 Entwässerung

Die Einleitmenge in die zentrale Regenwasserkanalisation von den öffentlichen Straßen und den Entwicklungsgebieten der Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.4 darf 93 l/s nicht überschreiten.

6 Umweltbelange

6.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und der Erhalt von O_2-aufnehmenden Naturbestandteilen wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO_2-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Diesem Ansatz wird durch die vorliegende Planung insofern entsprochen, dass sich das Plangebiet als Maßnahme der Innenentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche im Zusammenhang eines zentralen Bereiches von Hoyerswerda befindet. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann damit vermieden werden.

Durch die Lage im bestehende Siedlungsgefüge kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, da die Einzelhandelsstrukturen über kurze Wege erreichbar sind. Durch den Einbezug von bestehenden Verkehrsflächen in die äußere Erschließung des Plangebietes wird eine ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren Folgen für das Klima vermieden.

6.2 Umweltprüfung

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro MEP Plan GmbH (23.09.2022) nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Für die Ausführlichen Darstellungen und Ergebnisse wird auf den Anhang zur Begründung verwiesen, wo der Fachbeitrag mit Bestandteil der Unterlagen ist.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Sachverhalte im Artenschutzfachbeitrag sind entsprechende Maßnahmen auf dem Gelände bereits durchgeführt worden, so dass die artenschutzrechtlichen Sachverhalte als abgearbeitet bzw. umgesetzt, bewertet werden können.

Ein entsprechendes Protokoll, welchem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist, liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Hinweise zum Umgang bei Fällung von Bäumen, Bauzeitenregelungen sind in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sind die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig zu halten und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Licht-pegel zu vermeiden. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten.

Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

6.5 Auswirkungen der Planungen

6.5.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Realisierung der geplanten Entwicklung wird eine brachliegende Fläche im Siedlungsbereich von Hoyerswerda herangezogen. Der Artenschutzfachbeitrag stellt die Sachverhalte zum Artenschutz ausführlich dar und leitet notwendige Maßnahmen ab, so dass mit der Umsetzung der definierten Maßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen abzuleiten sind.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope betroffen.

6.5.2 Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung und die Neuanlage von Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen sowie im Bereich der Erschließungsanlagen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Insofern sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Allerdings werden planungsbedingt weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate und damit der Regelungsfunktion des Bodens werden planungsbedingt vermieden, da das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser vor Ort bestmöglich versickert werden soll.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass das Gebiet zu großen Teilen auch einmal mit einem umfänglichen Gebäudebestand besetzt war und erst durch den Rückbau diese Freifläche entstanden ist.

6.5.3 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Die

klassischen Wohngrundstücke sollen das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst versickern, so dass hier entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund von bergbaulichen Aktivitäten im Umfeld von Hoyerswerda besteht eine intensive Grundwasserbewirtschaftung bzw. Absenkung, so dass weiterführende Konzepte zur Ableitung des Oberflächenwassers von Straßen usw. mit den entsprechenden Versorgungsbetrieben abgestimmt sein muss und eine Versickerung am Ort selbst nicht umsetzbar ist.

6.5.4 Schutzgut Klima und Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da die Fläche keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Weitere größere Freiflächen sind im Umfeld vorhanden.

6.5.5 Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um ein Stadtquartier, dass einmal Stadt war und aufgrund von Bevölkerungsverlusten in den vergangenen Jahrzehnten zurückgebaut wurde. Somit ist der Gesamtbereich durch entsprechende Bebauungen einmal vorgeprägt gewesen bzw. es stehen noch bauliche Strukturen auf dem Gelände, so dass von einer Beeinträchtigung eines Landschaftsraumes nicht auszugehen ist.

6.5.6 Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Durch die Planungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und sonstiger Sachgüter zu rechnen. Mit der Neuentwicklung sind wieder neue verkehrliche Belange zu berücksichtigen und die Entwicklung wird auf das Umfeld eine neue Auswirkung entfalten. Die Verkehrsinfrastruktur um das Gebiet ist aber bereits vorhanden und mit der Schaffung von neuem Wohnraum in direkter Nachbarschaft von bestehendem Wohnraum sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet selbst oder im Umfeld vorhanden.

6.5.7 Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Entwicklung erfolgt eine Inanspruchnahme einer brachliegenden, mindergenutzten Fläche im Stadtgebiet. Insofern werden sich zwar Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben, da eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung eine Nachverdichtung darstellt. Die Auswirkungen sind allerdings unter Berücksichtigung der Vorprägung des Areals als gering einzustufen, da das Quartier schon baulich besetzt war.

Die Belange zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird in diesem Fall höher gewichtet als die Zielsetzung der Reduzierung des Flächenverbrauchs, zumal die Sicherung von Wohnraum aktuell ein sehr wichtiges Ziel ist.

6.5.8 Verkehrliche Belange

Die Planungen werden zu einer stärkeren verkehrlichen Entwicklung im Umfeld des Areals und auf dem Areal selbst führen. Die Infrastruktur im Umfeld ist allerdings so ausgeprägt, dass keine wesentlichen Auswirkungen abzuleiten sind.

7 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV): In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO): In der Fassung vom 02. April 2014; SächsGVBl. S. 260, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Anlagen

- Artenschutzfachbeitrag MEP Plan GmbH; 23.09.2022 und ergänzendes Protokoll zur Umsetzung der Maßnahmen
- Schalltechnische Untersuchung Stand 15.09.2023 (Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1 04319 Leipzig)