Bl. 329

Anlage 3
2666-V-98

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN "AM AUTOHAUS TOYOTA / B 96"

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

ANLAGE: GRÜNORDNUNGSPLAN

- gh - gruppe hardtberg
- stadtplaner -
Senftenberger Straße 1
02977 Hoyerswerda

Stand: im November 1997
ergänzt: im August 1998

INHALT DER BEGRÜNDUNG

		Seite
1.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	1
2.	BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	2
3..	FESTSETZUNGEN	6
3.1.	Mischgebiet	6
3.2.	Gewerbegebiete	9
3.3.	Gemeinbedarfsflächen	12
3.4.	Verkehrsflächen	13
3.5.	Private Grünfläche	15
3.6.	Öffentliche Grünfläche	15
3.7.	Fläche für die Landwirtschaft	16
3.8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
3.9.	Flächen zum Anpflanzen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	17
3.10.	Sonstige Darstellungen und Hinweise	17
4.	REALISIERUNG	18
4.1	Bodenordnung	18
4.2	Ver- und Entsorgung	19

31.331

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Derzeit richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen im Bebauungsplangebiet nach den §§ 34 und 35 BauGB. Dadurch besteht im Hinblick auf künftige Nutzungen ein beträchtlicher Handlungsspielraum, der sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung auswirken kann.

So kann eine Bebauung fast aller im Plangebiet befindlichen Freiflächen bis an die B 96 ebensowenig ausgeschlossen werden wie eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder störenden Gewerbebetrieben. Gerade jedoch die vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der für Autofahrer gut erreichbaren städtischen Peripherie birgt Gefahren für die Stadtentwicklung und im besonderen für die Stadtzentren (Neustadt und Altstadt). Hinzu kommt, daß der positive optische Eindruck, den die heute durch Grün geprägte Stadteinfahrt vermittelt, durch die Errichtung von massiven Baukörpern entlang der B 96 erheblich negativ geprägt werden kann, die Gebäude des Autohauses deuten die Gefahren an.

Der Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, zusätzlich zur Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungen neue, verträgliche Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln:

- Weitere gewerbliche Flächen, ausgewiesen als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" als "Puffer" zwischen dem Heim für Jugendhilfe und dem Autohaus Toyota,

- eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke,

- Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlange" im Anschluß an die neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Bereich entlang der Alten Elster.

Der Bebauungsplan weicht in bezug auf das Gewerbegebiet entlang der B 96 und der Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Bereich vom Flächennutzungsplan ab, der hier Mischgebiet (Autohaus) darstellt. Sofern auch nach Abschluß des Vorentwurfsverfahrens des Bebauungsplanes die neuen Festsetzungen bestätigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluß an den Bebauungsplan geändert. Ein entsprechender Ratsbeschluß liegt bereits vor.

2. BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des "Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes sowie das Klima". Dieser Belang ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in Abs. 5 Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Speziell ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan unter Anwendung von § 8 Abs. 2 und § 8 a Abs. 1 BNatG abwägend zu entscheiden.
Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen und die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der objektiven Gewichtung verringert sich der Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Erfolgt keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vornherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Nach § 8 i. V.m. § 8a BNatG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst grob zu prüfen, ob durch die Ziele des Bebauungsplanes Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, einer Bewertung sowie Überlegungen zur Verminderung zum Ausgleich oder Ersatz des zu erwartenden Eingriffs.
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von der Planung betroffen sind.

Da es offensichtlich ist, daß hier durch eine Bebauung grundsätzlich Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind und ein Verzicht auf das Baugebiet nicht vertretbar ist (s. Pkt. 1.), hat die Stadt einen entsprechenden Fachbeitrag ("Grünordnungsplan") zum Bebauungsplan durch das Büro RMP, Hoyerswerda, 11/97 erarbeiten lassen, dessen Ergebnisse bis auf wenige Ausnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für eine Bebauung könnte z.B. dann von vornherein abwägungsfehlerhaft sein, wenn es sich im Planungsgebiet um bestimmte, in § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführte Biotope, wie Moore / Sümpfe, Binnendünen, Fels- und Steilküsten, offene Felsbildungen u.ä. handelte.

Bl. 331
Bl. 333

In diesem Falle würde wahrscheinlich von vorneherein das Gewicht des Schutzes dieser Biotope die anderen Belange überwiegen. Dies ist hier gemäß dem Grünordnungsplan nicht der Fall.

Im Bebauungsplan schlägt sich die Berücksichtigung von Natur und Landschaft wie folgt nieder:

Minimierung

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot wurde geprüft, inwieweit die gemeindlichen Planungsabsichten nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft erreicht werden können. Dies erfolgte im wesentlichen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung weiterer Grünzüge entlang der Alten Elster.

Darüberhinaus wurden bestehende Hecken und Einzelbäume, Gärten und eine Streuobstwiese als „zu erhalten“ festgesetzt. Damit wird eine sonst mögliche Beseitigung dieser Pflanzen im Zuge der Bebauung verhindert.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind öffentliche Grünflächen entlang der Alten Elster, Bepflanzungen an Grundstücksgrenzen und auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierdurch wird ein weitgehender Ausgleich der durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe sichergestellt. Der Grund dafür, daß damit nicht ein vollständiger Ausgleich erreichbar ist, liegt in dem relativ hohen ökologischen Wert, den die hier in erster Linie betroffenen ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen (Ackerbrache) aufweisen.

Von der Übernahme der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen auf dem Bereich westlich und nordwestlich des Autohauses – Bepflanzung großer Flächen und extensive Wiesenbewirtschaftung – wurde abgesehen, da damit eine landwirtschaftliche Nutzung infolge des geringen Flächenumfangs und der unregelmäßigen Form der nicht bepflanzten Flächen wesentlich erschwert wird. An der Übernahme als öffentliche Grünfläche fehlt an dieser Stelle der Bedarf. Es wurde in Kauf

genommen, daß damit der Ausgleich der mit den Maßnahmen gem. Grünordnungsplan mit 98,4 % errechnet wurde (S. 15, Ziff. 7), nicht erreicht wird.
Eine quantitative Bewertung wird der Bebauungsplanabwägung aufgrund der großen Schwankungsbreite derartige Berechnungen in Abhängigkeit von der gewählten Methode nicht zugrundegelegt. Vielmehr wird ausdrücklich ein verbleibendes Defizit angesichts der Bedeutung des Baugebietes in Kauf genommen, ohne die zu quantifizieren.
In einem Vergleichsfall hat das Oberverwaltungsgericht NW folgende Ausführungen zum Verhältnis Bauleitplanung – Kompensationsberechnung gemacht:

> „Ob in der vom Fachamt erstellten „Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung“ nach dem dort ausgeworfenen Zahlenwerk der Kompensationsbedarf in allen Einzelheiten korrekt angesetzt ist, bedarf keiner Entscheidung. Da der Gesetzgeber ein bestimmtes Bewertungsverfahren für die Bewertung von Eingriffen im Rahmen des § 8a BNatSchG – anders als etwa bei der Bewertung von Eingriffen durch Verkehrs- und Freizeitlärm nach der 16. BImSchV bzw. der 18. BImSchV –nicht normativ vorgegeben hat und eine tragfähige allgemeingültige Grundlage für die Bewertung fehlt, ist eine Eingriffsbewertung letztlich nur auf ihre sachgerechte, aus naturschutzfachlicher Sicht plausible Begründung zu überprüfen (vgl. OVG NW, Urteil vom 17.10.1996 – 7a D 1224 -, S. 39 des amtl. Umdrucks).
>
> Mit den verschiedenen in der Praxis angewandten standardisierten Verfahren zur Festlegung des Kompensationsbedarfs wird zwar seine Objektivierung der Eingriffsfolgen und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen versucht. Obwohl diese Verfahren im Ergebnis jeweils einen Zahlenwert auswerfen, enthalten sie in Wirklichkeit keine rechnerisch exakte Bestimmung der Eingriffsfolgen. Es handelt sich jeweils nur um scheinbar mathematische Systeme, denn ihre zahlenmäßigen Grundlagen beruhen im Detail auf größeren Bewertungsspielräumen (...)
>
> Wegen dieser Schwächen der Bewertungsmodelle mag ein mathematisch ermitteltes Zahlenwerk einen Anhaltspunkt für die später zu treffende Entscheidung über die Kompensation der Eingriffsfolgen bieten, verbietet dem Satzungsgeber aber nicht eine individuelle Bewertung des schematisch

Bl. 335

ermittelten Ergebnisses und kann auch nicht die eigenständig zu treffende Entscheidung ersetzen (...)

Ausweislich der Planbegründung hat der Rat der Antragsgegnerin die rechnerisch ermittelten Werte des Gutachtens zwar zur Kenntnis und für seine Entscheidung wohl auch als Anhalt genommen. Er hat sie aber letztlich nicht entscheidungserheblich verwertet, sondern ist anhand der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen in eine eigene Beurteilung der konkreten ökologischen Situation eingetreten. Daß sich der Rat in seiner planerischen Gestaltungsfreiheit durch das Gutachten nicht eingeschränkt sah und der numerischen Bewertung des Betroffenseins des Naturhaushalts durch den Eingriff keine abschließende Bedeutung beimaß, folgt erkennbar aus den umfangreichen Erwägungen in der Planbegründung zu den Möglichkeiten der Vermeidung und Kompensation. Wie bereits oben dargelegt, hat der Rat im Rahmen seiner planerischen Gestaltungsfreiheit bewußt auf bestimmte Maßnahmen der Eingriffsminderung verzichtet, andererseits aber auch wiederum mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen – z.B. Verlegung der Spielplatzfläche, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB – mit ihrer ökologischen Wertigkeit in seine Beurteilung eingestellt. Mit seiner abschließenden Einschätzung in der Planbegründung, „diese Maßnahmen (seien) im Ergebnis rein rechnerisch nicht geeignet ..., den Eingriff zu kompensieren", wird besonders deutlich, daß sich der Rat – befugterweise und ohne Verstoß gegen § 8a BNatSchG – berechtigt sah, innerhalb des Abwägungsprosses sich nicht ausschließlich an die mittels gutachterlicher Stellungnahmen quantifizierte Eingriffsbewertung halten zu müssen, sondern eine Abwägung vorzunehmen, die einen am Einzelfall orientierten „gerechten" Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen des Naturschutzes einerseits und der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs andererseits zum Ziel hatte."
(OVG NW, Urteil vom 5.12.1996, BauR 4/97, S. 607 ff.)

In diesem Sinne erfolgt auch im vorliegenden Bebauungsplan die Einbeziehung der Ergebnisse des Grünordnungsplanes.

3. FESTSETZUNGEN

3.1. Mischgebiet

Art der Nutzung

Die Festsetzung als Mischgebiet hat einen mehr klärenden Charakter, da das Gebiet bereits zum größten Teil bebaut ist und der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorsieht.

Der Charakter des Baugebietes ist für den entlang der alten Berliner Straße gelegenen etwa 40-50 m tiefen Bereich als Innenbereich anzunehmen. Die rückwärtigen Flächen, zur B 96 hin gelegen und von dort aus nicht anfahrbar, sind heute Wiesen, auf dem Flurstück 552 mit Obstbäumen bestanden. Diese grüne Randzone entlang der B 96 soll auch in Zukunft erhalten werden. Dazu wird die Obstwiese als private Grünfläche "Gartenland" und als eine Fläche, die aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten ist, festgesetzt.

Bei Umnutzungen in Zusammenhang mit der Aufgabe der heute vorhandenen Mischgebietsnutzung oder bei der Bebauung der noch unbebauten Fläche könnte sich ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln. Er würde in seiner Zulässigkeit, nur durch § 11 Abs. 3 BauNVO (Großflächigkeit, Regelvermutung bei 1200 qm Geschoßfläche) beschränkt werden. Ein solcher Betrieb könnte bereits für die Altstadt als dem nächstgelegenen Versorgungsschwerpunkt problematisch sein. Da ein Einzelhandelsbetrieb in dieser Randlage zu den Wohngebieten in erster Linie auf die Autofahrer der B 96 orientiert wäre, wäre zu befürchten, daß er im wesentlichen einen über die nähere Umgebung weit hinausgehenden Kundenkreis anspricht. Damit wäre eine Schwächung der beiden Zentren in Hoyerswerda, besonders Altstadtzentrum, die Folge.
Um die Herausbildung eines Stadtzentrums in Hoyerswerda zu fördern, eines der Hauptziele der Stadtentwicklung, soll mit dem Bebauungsplan eine rechtliche Handhabe zur Ablehnung von Einzelhandelsbetrieben, die einen integrierten Standort benötigen, geschaffen werden. Aus diesem Grund wurden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe" im Mischgebiet ausgeschlossen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe wurden oben dargelegt.

Bl. 337

Die Errichtung einer Tankstelle im Mischgebiet ist im Sinne der städtebaulichen Entwicklung für das Mischgebiet nicht beabsichtigt. Ein dringender Bedarf kann angesichts der guten Ausstattung des Stadtgebietes mit Tankstellen nicht (mehr) geltend gemacht werden. Die Gründe für den Ausschluß von Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind jedoch insbesondere städtebaulich-gestalterischer Natur. Durch die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle am Stadteingang würde das Erscheinungsbild hauptsächlich durch große Werbeanlagen, insbesondere durch mehrere Meter hohe Preisschilder beeinträchtigt. Da für eine Tankstelle Ein- und Ausfahrten mit ausreichend großen Sichtschutzflächen angelegt werden müssen, könnte ein Grünstreifen entlang der B 96 nicht mehr durchgängig angelegt werden. Als Beispiel für eine fehlende bzw. negative Stadteingangsgestaltung, die hier vermieden werden soll, läßt sich der Bereich entlang der B 97 in Höhe des Wasserturms nennen.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,4 liegt unter dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung § 17 für Mischgebiete (0,6). Es soll damit ein der übrigen Bebauung entsprechendes nicht sehr stark verdichtetes Baugebiet entstehen.

Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,6 kann die Bebauung nur in Teilbereichen die zulässigen 2 Vollgeschosse erreichen.

Bauweise

Die Bauweise "Einzel- bzw. Doppelhäuser" entspricht dem Bestand in dieser Randlage der Stadt.

Immissionsschutz

Aufgrund von Erkenntnissen aus anderen Baugebieten, die an vergleichbar stark befahrenen Straßen liegen (z.B. Bebauungsplan Schwarze Elster – Spremberger Chaussee), ist davon auszugehen, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete überschritten werden. Besonders stark wird dies unmittelbar am Einmündungsbereich der alten Berliner Straße in die B 96 der Fall sein, da hier der Abstand zwischen Fahrbahn und möglicher Bebauung nur 20 bis 30 m beträgt.

Ein Verzicht auf eine Bebauung zwischen dem letzten Haus und der Einmündung in die B 96 wäre jedoch aus mehreren Gründen nicht zu vertreten.

- Gegen eine Bebauung gem. § 35 BauGB dürften aus heutiger Sicht keine wesentlichen Gründe sprechen.

- Das Gebiet ist also als Bauland anzusehen, so daß sich bei einer diese Tatsache nicht berücksichtigenden Festsetzung des Bebauungsplanes, z.B. als Grünfläche oder landwirtschaftliche Fläche, hier Entschädigungsansprüche der Eigentümer gegen die Stadt ergeben würden.

- Darüberhinaus gibt es verschiedene Möglichkeiten einer Nutzungsanordnung, die die Immissionssituation berücksichtigt: Es kann in dieser Zone generell auf Wohnungen verzichtet werden, Wenn sie dennoch angeordnet werden, sind sie durch Nichtwohnnutzungen, die zur B 96 hin orientiert sind, abschirmbar. Schließlich können auch passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere Schallschutzfenster, zur B 96 hin angeordnet werden.
  Im Textteil sind entsprechende Anforderungen aufgenommen.

Bl. 339

3.2. Gewerbegebiete

a) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (GE)

Auch die Festsetzung als Gewerbegebiet für den Bereich des Autohauses ist eher klärender Art. Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, daß sich bei Aufgabe des heutigen Betriebes ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln könnte. Auf die Problematik und die diesbezüglichen Konsequenzen wurde bereits unter Punkt 3.1. eingegangen, so daß an dieser Stelle nur darauf hingewiesen sei, daß Einzelhandelsbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallen, durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Im übrigen könnte bei der Aufgabe des Betriebes auch der Fall eintreten, daß sich ein Gewerbebetrieb ansiedelt, der zwar nach § 8 BauNVO zulässig ist, aber trotzdem auf die Umgebung (108 m Abstand zur südlich der Elster liegenden Kleingartenanlage, 150 m Abstand zum Heim für Jugendhilfe und direkte Nachbarschaft zur neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche) belästigend einwirkt. Aus diesem Grund wird § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen, Stand 1994, angewendet. Das Land Sachsen hat den Abstandserlaß nicht eingeführt. Eine sinngemäße Anwendung des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses erscheint bei dieser Festsetzung, als sinnvoll, da in dem Abstandserlaß die langjährigen Erfahrungen der Gewerbeaufsichtsämter und der Genehmigungsbehörden bezüglich des Emissionsverhaltens von Betrieben umgesetzt sind. Somit wird die Möglichkeit eröffnet, später, bei Veränderungen oder Weiterentwicklung der Nutzungen auf dem Grundstück "Autohaus Toyota" wesentliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruch für die Nachbarschaft zu vermeiden. Gleichzeitig ist für ansiedlungswillige Betriebe durch den Abstandserlaß bereits eine relativ genaue Aussage zu ihrer Zulässigkeit gegeben, was die Standortentscheidung wesentlich erleichtert.

Dementsprechend können im hier vorliegenden Fall alle Betriebe der Abstandsklasse I-VI für das hier ausgewiesene Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, da der Abstand Gewerbegebiet zur schutzbedürftigen Nutzung (Gemeinbedarf und Kleingärten) nur etwa 108 m beträgt. Zulässig sind dem-

entsprechend also nur Betriebe der Abstandsklasse VII. Ausnahmen sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEn)

Art der Nutzung

Die Freifläche zwischen Autohaus und Heim für Jugendhilfe ist entlang der B 96 gem. § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen. Hier sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Letztere ist heterogen:

- Autohaus mit Werkstatt
- Tankstelle
- Heim für Jugendhilfe
- Wohnbebauung
- Kleingärten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die B 96 und der damit verbundenen Immissionen wird eine Wohnnutzung an dieser Stelle für wenig sinnvoll gehalten. Daher wird entlang der B 96 auf einem ca. 150 m langen Streifen ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEn) festgesetzt, das als Pufferzone zwischen Gemeinbedarfseinrichtungen und dem übrigen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wirken soll. Aufgrund der Immissionsempfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen (Gemeinbedarf und Kleingärten, die in ihrer Schutzempfindlichkeit dem Wohnen entsprechen) dürfen die dort anzusiedelnden Betriebe den Störgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten, d.h., daß lediglich Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Damit sind die benachbarten Nutzungen Heim für Jugendhilfe (Bestand) und soziale Einrichtungen (Planung) nach dem im Bundesimmissionsschutzgesetz formulierten Gebot der planerischen Konfliktbewältigung (§ 50 BImschG) berücksichtigt.

Die Hauptnutzung des in § 8 BauNVO in seinen Inhalten definierten Gebietstyps "Gewerbegebiet" ist somit nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen" (Fickert, Fieseler: Kommentar zur

Bl. 341

BAUNVO, 6. Aufl. 1990, § 1 RN 93). Das betreffende Gebiet GE-e wird durch diese Differenzierung auch nicht de facto zu einem Mischgebiet, weil dessen Zweckbestimmung das Wohnen und die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zugleich vorsieht. In dem hier festgesetzten Gewerbegebiet hingegen ist eine allgemeine Wohnnutzung gerade nicht vorgesehen. Im Interesse des Immissionsschutzes nimmt die Stadt Hoyerswerda in Kauf, daß in der o.g. Pufferzone nur ein Teil der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen- und Betriebstypen, nämlich nur die wohnverträglichen, zulässig sind.

Maß der Nutzung

In der "Pufferzone" wird eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,7 ist eine flexible Nutzung der Grundstücke durch den Bauherren in ausreichendem Maße gewährleistet. Der Rest des Grundstücks ist zwar nutzbar, darf auch befestigt, nicht jedoch versiegelt werden. Damit wird auf einem beträchtlicher Teil der Gewerbegrundstücke eine Versickerung gesichert.
Die Problematik des Grundwasserwiederanstiegs in der Stadt Hoyerswerda kann möglicherweise auch dazu führen, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen werden soll und ein größerer Teil des Gewerbegrundstückes aus einem Grunde dann befestigt werden müßte.

Höhenbegrenzung

Die Gebäude in Gewerbegebiete können sehr unterschiedliche Ausformungen u.a. auch Höhen aufweisen. Um an diesem Ortseingang nicht sehr hohe Gebäude zu erhalten, wurde die maximale Höhe mit 10 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Dies entspricht noch einem 3-geschossigen Wohngebäude (ohne Schrägdach). Zusätzlich soll eine Abpflanzung die Sicht auf die Gebäude bei der Annäherung von Nord-Westen verdecken.

Die Errichtung von Tankstellen wird in den Gewerbegebieten aus den unter 2.1. aufgeführten Gründen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

3.3. Gemeinbedarfsflächen

Diese Festsetzung hat bezüglich des Heims für Jugendhilfe einen die heutige Nutzung sichernden Charakter.
Bei dem neuen Gebiet südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist diese Ausweisung als Flächensicherung sowohl für solche Einrichtungen zu sehen, die heute bereits in Hoyerswerda existieren, jedoch aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Aufgabe ihres jetzigen Standorts bzw. einer Umlagerung entgegensehen müssen, als auch für neue Einrichtungen.

Die Definition von "Gemeinbedarf" umfaßt nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Dazu zählen insbesondere die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen wie Schulen und Kirchen, sowie sonstige kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen. Es gilt als kennzeichnend für "Gemeinbedarfseinrichtungen“, daß sie der Allgemeinheit dienen und es sich um eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe handeln muß. Dabei spielt die Rechtsform, d.h. ob es sich um öffentliche oder private Träger handelt, keine Rolle. Ein weiteres Merkmal des Gemeinbedarfes ist, daß Einrichtungen einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein müssen. Wenn die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts liegen sollte, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter der etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Insoweit ist mit der Ausweisung im Plan ein großer Spielraum für infragekommende Nutzungen gegeben.
Eine Einschränkung wegen der Lärmbelästigung durch die benachbarten Gewerbegebiete und die B 96 kann im konkreten Einzelfall erfolgen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich und wäre wenig sinnvoll, da es verschiedene Möglichkeiten des Schutzes vor den Emmissionen gibt, wie Gebäudeanordnung, Grundrißgliederung, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Bl. 341

Bl. 343

3.4. Verkehrsflächen

Bundesstraße B96

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die B 96, die zur Verdeutlichung der Erschließungssituation mit einem Randstreifen in das Bebauungsplangebiet aufgenommen wurde. Als Bundesstraße, die dem Fernstraßengesetz unterliegt, handelt es sich um eine rein nachrichtliche Darstellung. Die Grenze der Verkehrsfläche wurde an der Grenze des der Bundesstraße zugehörigen Flurstücks (inklusive Fahrbahn, Seitenstreifen und Böschungen) gezogen.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Meissen ist für die B 96 die Anlage eines Radweges im Abschnitte des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen. Vorplanungen liegen dazu bereits vor. Eine weitere Veränderung ist die auf der Nordseite vorgesehene neue Führung der S 234, die nicht mehr wie bisher auf der Ostseite der Tankstelle, sondern in Zukunft auf der Westseite der Tankstelle vorbeigeführt und senkrecht auf die B 96 aufstoßen soll. Dieser geplante Anschluß ist im Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs zur Information schematisch dargestellt.
Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde auf die Festsetzung von Böschungen, Bäumen und den geplanten Radweg verzichtet.
Sofern die geplante Anlegung eines Radweges auf der Südseite nämlich keine neuen privaten Grundstücksflächen in Anspruch nehmen muß, wäre der Bebauungsplan von dieser Maßnahme unberührt, da er keine Einzelfunktionen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der B 96 festsetzt. Sofern jedoch für den geplanten Radweg zusätzlich private Flächen erworben werden müssen – und dies ist sicher im Bereich östlich der Berliner Straße zu erwarten, da hier eine sehr tiefe Böschung besteht und oberhalb der Böschung für die Anlegung des Radweges nicht genügend Platz vorhanden ist – würde sich ein Widerspruch zum Bebauungsplan ergeben. Dieser wird jedoch aus der heutigen Sicht hingenommen und kann durch die nachrichtliche Übernahme der neuen Straßenfläche in den Bebauungsplan leicht korrigiert werden. Diese Lösung wurde der anderen Möglichkeiten, nämlich einen Streifen für den Radweg bereits im Bebauungsplan festzusetzen, vorgezogen, da damit mehrere Probleme für die Stadt aufgetreten wären:

- Der notwendige Umfang der privat in Anspruch zu nehmen Flächen für den Radweg ist noch nicht exakt bestimmt.

- Die Grundstücksverhandlungen werden vom Straßenbauamt und nicht von der Stadt geführt.

- Im Rahmen der Bürgerbeteiligung könnte die Stadt die Gründe für eine notwendige Inanspruchnahme privater Flächen kaum sachgemäß erläutern.

- Die Aufgabenbereiche von Straßenbauamt und Stadt würden auf eine undurchsichtige Art vermengt.

- Die 20 m breite Anbauverbotszone der B96 wurde durch den Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt. Hierbei wurde der heutige Fahrbahn rand als maßgebliche Linie angehalten.
  Um zu verdeutlichen, daß eine Erschließung der Grundstücke un mittelbar von der B96 aus nicht mehr angestrebt wird, wurde entlang der B96 die Signatur für die Festsetzung "Bereich ohne Ein - und Ausfahrt" gem. Ziff. 6.4 Anlage zur PflanzV verwendet.
  Die Zufahrt zum Autohaus hat Bestandsschutz, bis durch die neue Erschließungsstraße eine neue Zufahrtsmöglichkeit geschaffen wird.

Erschließungsstraße

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen und die Gemeinbedarfsfläche werden über die von der B 96 abgehende Erschließung erschlossen. Die Erschließungsstraße ist durch die gegenüber geplante neue Einmündung der S 234 in die B 96 fixiert. Sie ersetzt die heutige Zufahrt zum Autohaus Toyota und erfordert in ihrem Randbereich eine Grundstücksneuordnung, um das Autohaus auch weiterhin zu erschließen. Das Verkehrsaufkommen wird sich soweit dies heute abschätzbar ist nur geringfügig erhöhen, da das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht sehr groß ist und von einer Gemeinbedarfsfläche in der Regel nur wenig Verkehr erzeugt wird.

Für die Erschließungsstraße wurde eine 10,0 m breite Trasse vorgesehen, die Platz bietet für einen Bürgersteig und auf der Fahrbahn den Begegnungsfall LKW/LKW ermöglicht. Weiterhin erlaubt die Breite eine Bepflanzung bzw. eine Versickerung des Oberflächenwassers in einen Grünstreifen (Aufteilung z.B. Bürgersteig 1,5 m, Fahrbahn 5,5 m, Grünstreifen 3,0 m).

3.5. Private Grünfläche

Südlich des Heims für Jugendhilfe

Die Grünfläche mit Spielplätzen und Sportflächen ist heute dem Heim für Jugendhilfe zugeordnet. Aufgrund der vorteilhaften Lage an der Alten Elster soll diese Festsetzung auch nach einer eventuellen Umnutzung des Heims Spiel- und Sportmöglichkeiten an diesem Standort langfristig sichern und eine Bebauung verhindern.

Wäre diese Fläche auch als Baufläche „Gemeinbedarf“ festgesetzt worden, so wären hierfür zudem zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich gewesen, obwohl eine Bebauung dieses Teilbereichs nicht beabsichtigt ist.

Gartenland

Bei dieser Ausweisung im Bereich zwischen B96 und Mischgebiet an der Alten Berliner Straße handelt es sich um eine klärende Festsetzung, um in diesem Bereich eine Bebauung zu verhindern und die heutige Nutzung zu sicherstellen (s. 3.1 Grünordnungsplan).

3.6. Öffentliche Grünfläche

Ziel der Stadtentwicklung, wie sie u.a. im Grünrahmenplan und Flächennutzungsplan dargelegt ist, ist es, beiderseits der Alten Elster eine großzügige Grünfläche freizuhalten. Mit diesem Grünzug wird der an der Teschenstraße (Zoo) beginnende Grünzug mit stadtparkähnlichem Charakter über die Karl-Marx-Straße durch das Plangebiet verlängert und findet über die B 96 hin-

aus Anschluß an die freie Landschaft. Sie soll zumindest eine solche Breite haben, daß durch sie ein öffentlicher Weg geführt werden kann, möglichst auch mit Platz für eine landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung. Für den Bereich innerhalb des Bebauungsplanes wurde dies durch eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage" in unterschiedlicher Breite berücksichtigt. Letztere ergibt sich aus örtlichen Besonderheiten. So ist sie z.B. schmal im Bereich des bestehenden Jugendheims, da hier bereits angelegte private Grünflächen, die den Elstergrünzug säumen bestehen. Wo die öffentlichen Grünflächen noch nicht ausgestaltet sind, wurde eine zwischen 20 und 30 m breite Grünzone vorgesehen, in der auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die neuen Baugebiete ihren Platz haben.

3.7. Fläche für die Landwirtschaft

Die zwischen Alter Elster, der B 96 und dem Gewerbegebiet befindliche größere landwirtschaftliche Fläche soll wegen ihrer Lage am Stadteingang mit diesem Bebauungsplan gem. § 35 BauGB gegen eine Bebauung gesichert werden.

3.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen wurden in Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine erhaltenswerte Obstwiese zwischen Alte Berliner Straße und B 96 und den Grünbereich entlang der Schwarzen Elster, wobei letzterer gegenüber dem Grünordnungsplan etwas verringert wurde. Die Gründe sind unter Pkt. 2. angeführt.
In beiden Fällen soll der hohe Stellenwert von Natur und Landschaft bei der Erhaltung bzw. bei der Gestaltung und Pflege dieser Flächen rechtlich gesichert werden. Die Maßnahmen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan.

Bl. 347

3.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen wurden aus Gründen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und des Ausgleichs von Eingriffen wie auch aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen aufgenommen. Bei letzteren handelt es sich meist um die Eingrünung vorhandener oder geplanter Gebäude zur B 96 hin. Sie wurden so gewählt, daß die Einschränkungen für die sonstige Nutzung möglichst gering bleiben und damit zumutbar sind.

3.10. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Im Bebauungsplan wurden Versorgungsleitungen zur Information eingetragen, soweit sie nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

4. REALISIERUNG

4.1 Bodenordnung

Die Maßnahmen für eine Bodenordnung als Voraussetzung für die Realisierung der Planung sind eng begrenzt und betreffen meist nur einen kleinen Kreis von betroffenen Eigentümern:

Die öffentliche Grünfläche der Alten Elster betrifft nur die entsprechenden Randgrundstücke. Da die Realisierung nicht vordringlich ist und sie unter dem Gesichtspunkt der Ausgleichsfunktion mancher Festsetzungen in diesem Gebiet lediglich im Einklang mit der in Anspruchnahme von Freiflächen durch das neue Gewerbegebiet bzw. die Gemeinbedarfsfläche steht, kann erwartet werden, daß hier die Stadt auf freiwilliger Basis zu einer Grundstücksneuordnung kommen kann.

Von der geplanten Erschließungsstraße sind zunächst nur die Flurstücke 395 und 403 betroffen. Sie ist vermutlich leicht zu realisieren, da die betroffenen Eigentümer durch die Bebauungsplanfestsetzungen eher einen Vorteil erhalten, als daß sie belastet werden.
Im Zusammenhang mit der neuen Erschließung muß allerdings auch die Grundstücksneuordnung zum Autohaus Toyota hin gelegenen Bereiches geregelt werden. Auch hier kann davon ausgegangen werden, daß die neue Grundstücksform und die mögliche Flächenerweiterung eher einen Vorteil für den Betrieb darstellen.

31.349

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Autohaus und das Jugendheim sind in bezug auf die Ver- und Entsorgung an die notwendigen Medien angeschlossen. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen auch für eine Erschließung der wenigen neuen Bauflächen zwischen den genannten Nutzungen gegeben. Möglicherweise muß allerdings die Dimensionierung vergrößert werden.
Die Erweiterung des Kanalnetzes ist entsprechend der Entwässerungskonzeption des TAZ Hoyerswerda nach dem Jahre 2004 vorgesehen. Übergangslösungen (z.B. Kleinkläranlagen) durch die Eigentümer sind möglich.

- gh - gruppe hardtberg
- stadtplaner -

P151/BP27/Toyota.doc
Hoyerswerda, im November 1997
ergänzt: im August 1998