Stadt Hoyerswerda

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seidewinkel“
2. Änderung

Begründung der Satzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

August 2015

dr. braun & barth ***freie architekten dresden***

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber:	Stadtverwaltung Hoyerswerda Salomon-Gottlob-Frenzel-Straße 1 02977 Hoyerswerda
Auftragnehmer:	Dr. Braun & Barth, Freie Architekten Dresden Frau Dr. Barbara Braun Tharandter Straße 39 01159 Dresden Dr. Barbara Braun, Architektin AKS Andrea Meiburg, Dipl.-Ing. Annett Klotzsch (technische Mitarbeiterin)

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Prüfung nach UVP-Gesetz 5
1.4 Plangrundlage 5
1.5 Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan 5
2 Städtebauliche Planung 7
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.3 Werbeanlagen 8
3 Umweltauswirkungen / Artenschutz 9
4 Hinweise zum Grundwasserwiederanstieg 9

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seidewinkel" betrifft einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes. Das mit der 2. Änderung überplante Gebiet liegt auf dem Grundstück der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6, Flurstück 518. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung berücksichtigt ein bisher schon überplantes Grundstück mit einer Größe von 4.678 m².

Der Bebauungsplan wird erneut geändert. Dabei wird für eine einzelne Grundstücksparzelle die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 2. Änderung geklärt. Dadurch wird eine brachgefallene Gewerbeimmobilie, welche sich auf der Grundstücksparzelle befindet, einer wirtschaftlichen Weiternutzung zugeführt.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung eines Teils der auf dem Grundstück der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6, Flurstück 518 liegenden textlichen Festsetzungen 2.1.2. und 6.1

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und damit nur für das Flurstück 518 wird dadurch aufgehoben, dass Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Seidewinkel allgemein unzulässig sind, sowie dass Werbeanlagen nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche einnehmen und die Trauflinie des Gebäudes nicht überragen dürfen.

Folgende Änderungen / Anpassungen / Korrekturen wurden vorgenommen:

- Aufhebung der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, auf dem Katastergrundstück Hoyerswerda Flur 6 Nr. 518.
- Reduzierung der Festsetzungen zu Werbeanlagen

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seidewinkel“ ist seit dem 25.11.1992 rechtskräftig und wurde bereits einmal im vereinfachten Verfahren geändert.

Die 1. einfache Änderung ist seit dem 20.01.1998 rechtskräftig.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB soll als Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbebauflächen angewendet werden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Grundstücksgröße von 4.678 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 errechnet sich daraus eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.742 m². Somit ergibt sich aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit, von einem beschleunigten Planänderungsverfahren Gebrauch zu machen. Über eine Prüfung gemäß UVP-Gesetz wird geklärt, ob mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes keines der Vorhaben, welche in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgelistet sind, berührt ist.

Zunächst sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt wurden, zu erkennen.

Entsprechend den Verfahrensvorschriften über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wurde die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seidewinkel“ öffentlich bekannt gemacht.

Der Zulässigkeitsmaßstab und die zeichnerischen Festsetzungen werden nicht verändert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen, da die Grundzüge der Planung von der 2. Änderung nicht berührt werden und keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planänderung erkennbar sind. Es sind keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung von Schutzgütern, die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannt wurden, zu erkennen. Der Artenschutz wird nicht berührt.

1.3 Prüfung nach UVP-Gesetz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen zusätzlich zu den bisher zulässigen Gewerbebetrieben aller Art auch Vergnügungsstätten zulässig werden.
Das überplante Grundstück soll dazu im seinem Versiegelungsgrad (Bebauung und Befestigung von Grundstücksflächen) nicht verändert werden. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 bleibt erhalten. Voraussichtlich wird damit die Bebauungsplanänderung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen, da das Grundstück bereits gewerblich genutzt und zu knapp 80 % versiegelt wurde. Somit soll vom Recht, das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, Gebrauch gemacht werden.

Die geplante Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beinhaltet die Möglichkeit auf dem überplanten Grundstück zukünftig eine kleine Spielhalle zu betreiben. Eine solche Vergnügungsstätte zählt nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz unterliegen.

Nach allgemeinen Erfahrungen wird der Kundenverkehr, welcher vom Spielhallenbetrieb ausgeht, zu keiner unzulässigen Schallimmission für in der Nachbarschaft allgemein zulässige gewerbliche Nutzungen führen. Auch für weiter entfernten Wohnnutzungsbestände, wie z.B. das in 200 m Entfernung befindliche Helen-Keller-Haus des Altenhilfezentrums der Diakonie (Laurentius-Haus) am Mittelweg/ an der Käthe-Kollwitz-Straße, wird von einer unkritischen Lärmbeeinflussung durch den Spielhallenbetrieb ausgegangen.

Die Errichtung einer Vergnügungsstätte entspricht **keinem** der in Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführten Vorhaben. Weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine qualifizierte Vorprüfung des Einzelfalles oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP-Gesetz sind notwendig. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden.

1.4 Plangrundlage

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird in die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingetragen und zusätzlich in der digitalen Karte der Stadt Hoyerswerda dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hoyerswerda.

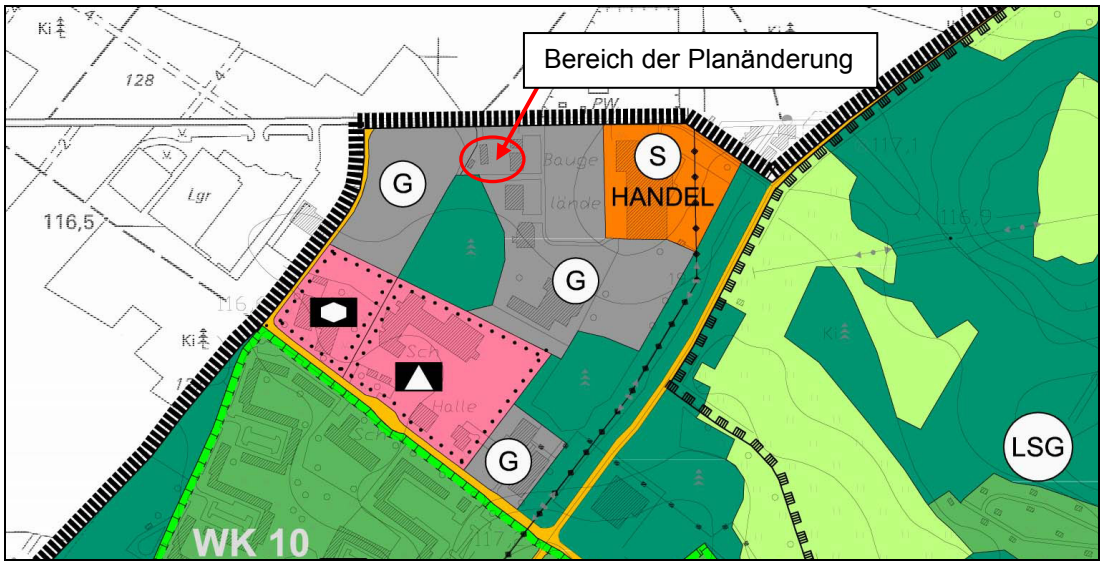

Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Im rechtswirksamen Bebauungsplan (1992 erlassen) wurden Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet Seidewinkel ausgeschlossen, um eine Störung der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Dieses Ziel soll grundsätzlich weiterhin eingehalten werden. Eine unzulässige Störung der Wohnnutzung durch die Nutzungen im Gewerbegebiet ist auszuschließen. Auf einem ca. 200 m von der Wohnbebauung entfernten Grundstück des Gewerbegebiets soll jedoch ausnahmsweise die Errichtung einer Vergnügungsstätte möglich sein. Die Art der Vergnügungsstätte wird beschränkt auf eine kleine Spielhalle mit maximal 12 Geldspielgeräten.

Der wesentliche Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht im Verzicht auf die bisher textlich festgesetzte Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten auf dem überplanten Grundstück Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6, Flurstück 518 – ehemaliges Autohaus.

Die direkt an das Grundstück angrenzenden Grundstücke werden gewerblich genutzt Diese umgebenden Nutzungen (Gewerbenutzungen und Schule) weisen keine hohe Empfindlichkeit für Störungen auf, weil die Nutzungen vorrangig auf die Tagesstunden (8-16 Uhr) beschränkt sind und die Nutzung der Vergnügungsstätte sich überwiegend auf die Abend- und Nachtzeit beschränkt. Konflikte zwischen den Nutzungen können hier nicht festgestellt werden.

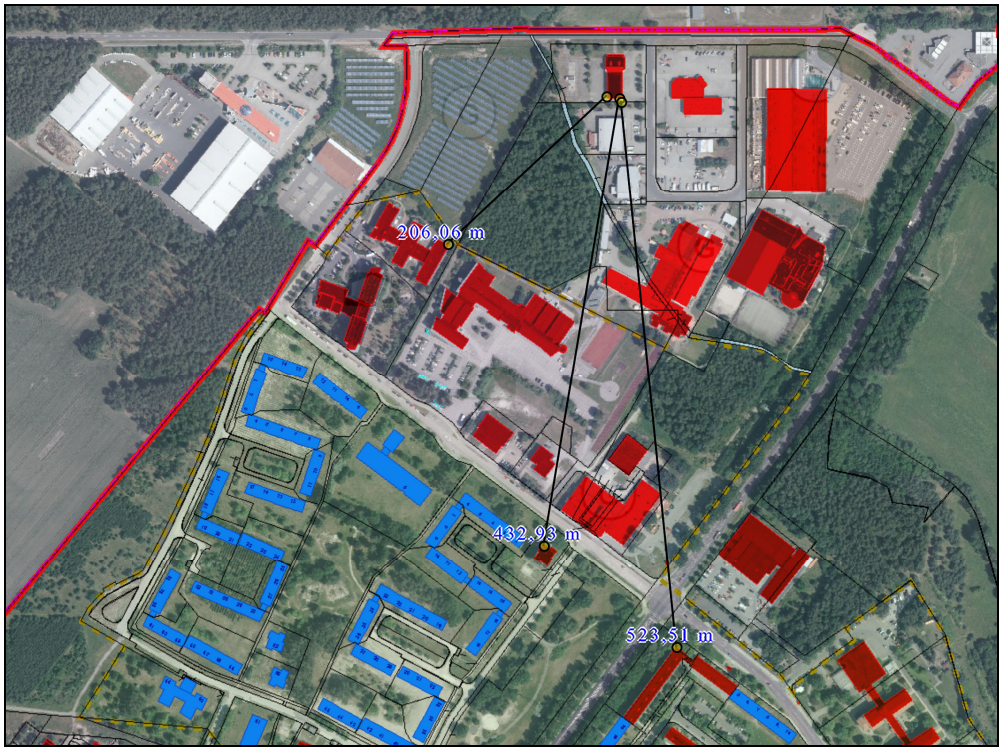

Abbildung: Darstellung der Entfernung zu Wohnnutzungen (Quelle: Stadtverwaltung Hoyerswerda)

Die nächstgelegene Wohnnutzung (Altenheim in der Käthe-Kollwitz-Straße) ist ca. 200 m entfernt.
Da sich zwischen der geplanten Vergnügungsstätte und dieser Wohnbebauung ein größeres Waldstück (ca. 1,7 ha) befindet, ist eine Beeinträchtigung dieser Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Die Ausnahme zur Errichtung einer Spielhalle wird nur für das Grundstück gestattet, das sich im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes befindet. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt über die öffentlichen Straßen „Am Wasserschloß“ und „Am Speicher“. Der durch die Errichtung diese

Vergnügungsstätte erzeugte Verkehr fließt nicht durch das Gewerbegebiet und stellt somit keine Beeinträchtigung der gewerblich genutzten Grundstücke des bestehenden Gewerbegebietes dar.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dabei können Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die geplante Vergnügungsstätte wird als nicht erheblich belästigend eingeschätzt. Die bereits auf den Nachbargrundstücken bestehenden Gewerbebetriebe werden nicht beeinträchtigt.

Im Gewerbegebiet Seidewinkel sollen nach dem Planungswillen der Stadt Hoyerswerda weiterhin die Belange der Gewerbebetriebe im Vordergrund stehen. Die ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätte auf dem Flurstück 518 muss auf die gewerblichen Nutzungen (einschließlich Betriebswohnungen) Rücksicht nehmen. Die vorrangige Zweckbestimmung des Gebietes als Gewerbegebiet soll gewahrt bleiben.

Im bestehenden Gewerbegebiet ist kein „trading down“ Effekt zu erwarten: dieser tritt vorwiegend in Innenstädten auf und kann Einfluss auf die in diesem Bereich angesiedelten Innenstadtgeschäfte haben. Ein Niveauabfall im Bereich des Gewerbegebietes durch die Errichtung einer einzelnen Spielhalle ist nicht zu erwarten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der zulässigen Vergnügungsstätte wird auf eine maximale Netto - Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Es dürfen nicht mehr als 12 Geldspielautomaten aufgestellt werden.
Durch diese Beschränkung soll die Größe der zulässigen Vergnügungsstätte innerhalb eines verträglichen Maßes gehalten werden. Eine weitere Ausdehnung des Vergnügungsstättenbetriebes wird dadurch vermieden. Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Dadurch werden ausreichende Flächen für gewerbliche Unternehmen innerhalb des Gewerbegebietes gesichert.

Durch die Größenbeschränkung der Vergnügungsstätte soll ebenfalls die Nähe (ca. 200 m Luftlinie entfernt) des in der Käthe-Kollwitz-Straße angesiedelten Altenheimes berücksichtigt werden.

2.3 Werbeanlagen

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde unter der Festsetzung 6.1. die Werbung im gesamten Gebiet unter anderem wegen der möglichen beeinträchtigenden Wirkung auf die nahe dem Gebiet verlaufende Bundesstraße und die Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden eingeschränkt.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seidewinkel" betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6, Flurstück 518. Die auf dieser einzelnen Grundstücksparzelle befindliche brachgefallene Gewerbeimmobilie soll einer wirtschaftlichen Weiternutzung mit einer Gaststätte und einer Spielhalle zugeführt werden.

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt weit entfernt der Bundesstraße, es befinden sich auch keinerlei empfindliche Nutzungen im Umfeld, die durch zu bunte oder evtl. überdimensionierte Werbung gestört werden könnten, und es ergibt sich kein Wettbewerbsvorteil, da ausschließlich auf diesem Teilbereich des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten überhaupt zulässig sind. Deshalb entfallen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seidewinkel“ Satz 2 und 3 der Festsetzung 6.1, somit darf Werbung mehr als 10 % der Fassadenfläche einnehmen und auch die Höhe der Traufkante bzw. Attika überschreiten, allerdings nur bis zu der Höhe, die als Bauhöhe im Gewerbegebiet allgemein zulässig wäre.

3 Umweltauswirkungen / Artenschutz

Bei der 2. Änderung B-Plan "Gewerbegebiet Seidewinkel" ergeben sich im Plangebiet keine Auswirkungen auf den Artenschutz und keine Veränderung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da durch den Bebauungsplan die bisher rechtlich zulässige Überbaubarkeit nicht geändert wird und durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur – und Landschaft zulässig werden, die nicht bereits jetzt auf Grundlage des rechtkräftigen Bebauungsplanes zulässig wären.

Auf dem Grundstück befindet sich das derzeit leerstehende Gebäude des ehemaligen Autohauses mit Werkstattbereich, welches entsprechend den bisherigen Satzungsfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes genehmigt wurde.

Das Gebäude war nicht von Vandalismus betroffen, alle Fenster und Türen waren geschlossen, so dass sich in der Zeit des Leerstandes keine Vögel oder Fledermäuse im Gebäude ansiedeln konnten. Auch im restlichen Grundstücksbereich gab es keine Verwahrlosungserscheinungen. Das Grundstück ist entsprechend der vormaligen Nutzung sehr stark versiegelt, um die Aufstellflächen für die Fahrzeuge anzubieten. Der Versieglungsgrad wird nicht weiter erhöht, die in Randlage befindlichen Gehölze werden durch die Planänderung nicht berührt und befinden sich nicht auf dem Grundstück.

4 Hinweise zum Grundwasserwiederanstieg

Die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seidewinkel" liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Sie liegt im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda. Hierzu erfolgt ein Betreiben von Horizontalfilterbrunnen in der Altstadt zum Zwecke des Absenkens. Die Horizontalfilterbrunnen sind bisher mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen.

Gemäß Stellungnahme der LMBV GmbH vom 17.08.2015 wird sich der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter auf der Vorhabensfläche prognostisch wie folgt einstellen:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +111,7 m NHN;
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +113,2 m NHN.

Ob die derzeit genehmigte Förderrate der Horizontalfilterbrunnen oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalbrunnen bei der Planung des Bauvorhabens zu Grunde gelegt wird, obliegt der eigenen Verantwortung und Vorsorge des Bauherren. Es besteht kein Rechtsanspruch an dauerhaften Betrieb und die zu hebende Fördermenge gegenüber dem Betreiber der Horizontalfilterbrunnen.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren auf den Ergebnissen von hydrogeologischen Grundmodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Da das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seidewinkel" innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich. Folgende Maßnahme wird empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß § 12 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung,

- Einreichen der Ergebnisse dieses Gutachtens und der geplanten Tragwerkskonstruktion bei der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz
- Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.