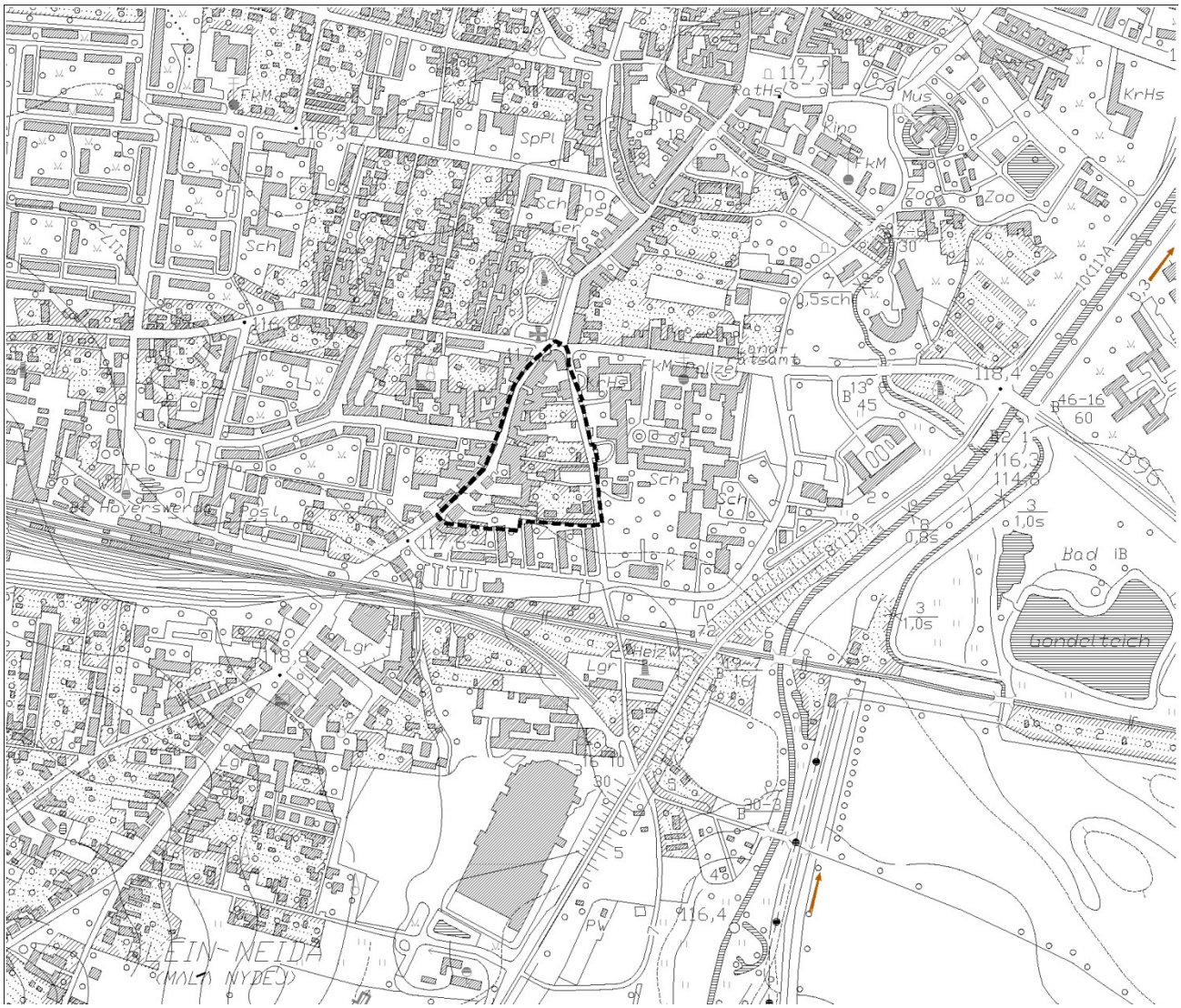
Stadt Hoyerswerda
Město Wojerecy

Bebauungsplan
„Friedrichsstraße / Karl-Liebknecht-Straße“

Begründung zur Satzung

Stand: November 2010



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

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

Auftraggeber: Stadt Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Projektleitung: Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Bearbeiter: Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur

1 Grundlagen 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes 5
1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5
1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung 6
1.1.3 Verfahren 7
1.1.4 Plangrundlage 7
1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen 7
1.2.1 Landes- und Regionalplanung 7
1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) 8
1.2.3 Landschaftsplan (LP) 8
1.2.4 Fach- und sonstige Planungen 8
1.3 Bestandsbeschreibung 10
1.3.1 Städtebauliche Einordnung 10
1.3.2 Boden / Baugrund 10
1.3.3 Bergbau 11
1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser 11
2 Städtebauliche Planung 13
2.1 Städtebauliches Konzept 13
2.2 Bauliche Nutzung 13
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 13
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 13
2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen 14
2.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 15
2.2.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung 15
2.3 Nutzung der Freiflächen 15
2.3.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 15
2.3.2 Grünflächen 15
2.4 Erschließung 16
2.4.1 Fließender Verkehr 16
2.4.2 Fußgänger- und Radverkehr 16
2.4.3 Ruhender Verkehr 16
2.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / gesicherte Erschließung 16
2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 17
2.5 Ver- und Entsorgung 17
2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung 17
2.5.2 Energieversorgung 17

2.5.3 Gasversorgung 17
2.5.4 Abwasserbeseitigung 17
2.5.5 Müllentsorgung 18
2.5.6 Telekommunikationsanlagen 18
2.6 Umweltschutz 18
2.6.1 Schutzgebiete / Artenschutz 18
2.6.2 Pflanzbindungen 18
2.6.3 Immissionsschutz 19
2.6.4 Altlasten 19
2.6.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen 19
2.7 Denkmalschutz 20
2.7.1 Hochbauliche Denkmale 20
2.7.2 Bodendenkmale 21
2.8 Brandschutz 21
2.9 Grenz- und Vermessungsmarken 21
2.10 Kennzeichnungen 22
2.11 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 22
2.12 Hinweise 23
2.13 Flächenbilanz 24
3 Rechtsgrundlagen 25
4 Quellenverzeichnis 26

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

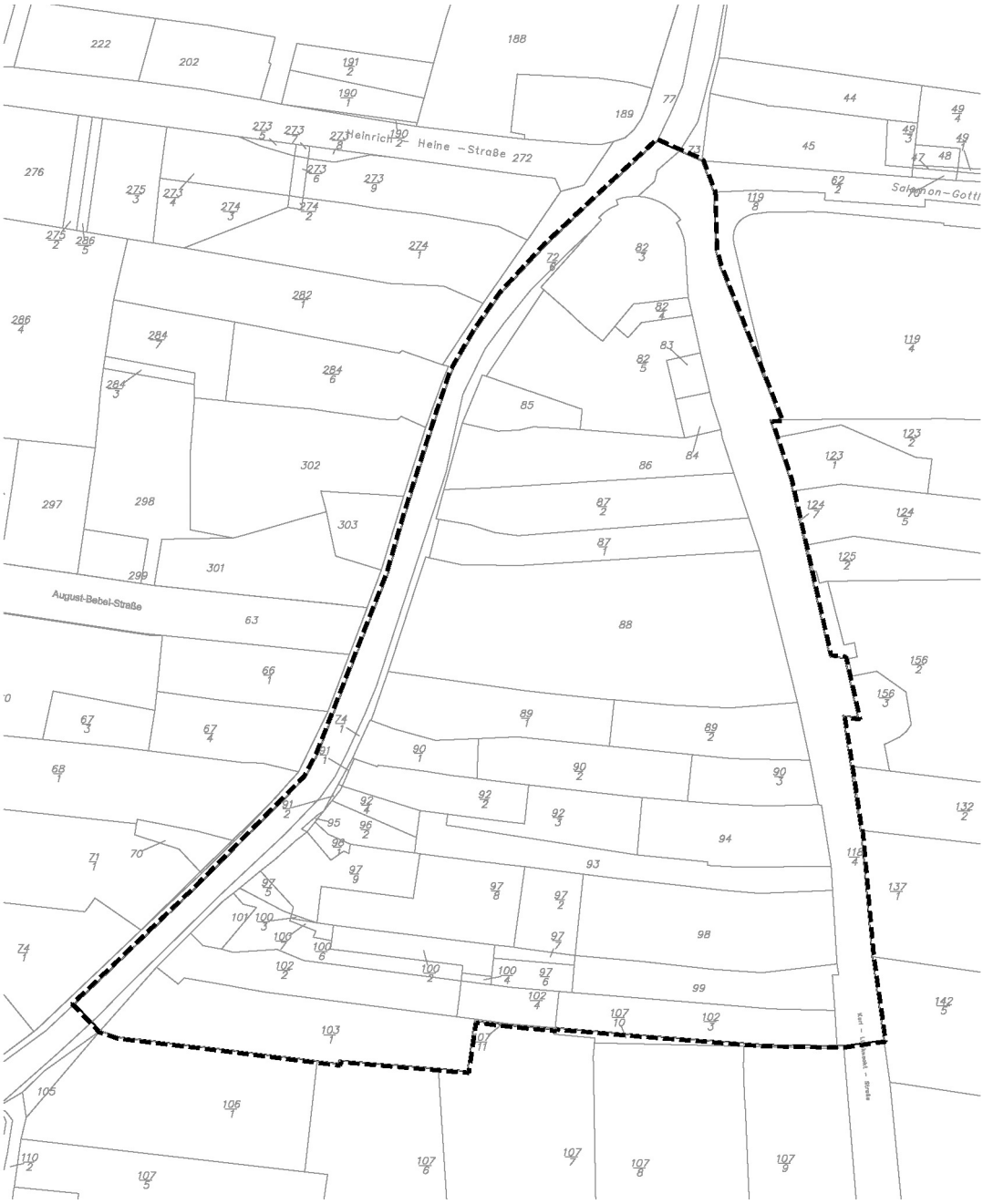
1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Hoyerswerdaer Altstadt. Es wird (nord-)westlich von der Friedrichsstraße und (nord-)östlich von der Karl-Liebknecht-Straße begrenzt (Straßen liegen innerhalb des Geltungsbereiches). Die südliche Grenze bildet die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsallee / Friedrichsstraße“ sowie die Garagenzeile der Wohngebäude in Zeilenbauweise.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hoyerswerda Flur 10:

Fl.-Nr.	im BPL enthalten	Bemerkung
72/6	teilweise	Verkehrsfläche Friedrichsstraße
74/1	teilweise	Verkehrsfläche Friedrichsstraße
82/3	komplett	Büro- und Geschäftshaus Friedrichsstraße 11, 12
82/4	komplett	Zufahrt Büro- und Geschäftshaus Friedrichsstraße 11, 12
82/5	komplett	Friedrichsstraße 13a, 13b
83	komplett	Scheune Karl-Liebknecht-Straße
84	komplett	Scheune Karl-Liebknecht-Straße
85	komplett	Friedrichsstraße 14
86	komplett	Friedrichsstraße 15
87/1	komplett	Friedrichsstraße 17, Karl-Liebknecht-Straße 2g
87/2	komplett	Friedrichsstraße 16
88	komplett	Friedrichsstraße 18
89/1	komplett	Friedrichsstraße 19
89/2	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 2c
90/1	komplett	Friedrichsstraße 20
90/2	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 2b
90/3	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 2a
91/1	komplett	Verkehrsfläche Friedrichsstraße
91/2	komplett	Verkehrsfläche Friedrichsstraße
92/2	komplett	Friedrichsstraße 21
92/3	komplett	Nebengebäude Friedrichsstraße 21a
92/4	komplett	Vorgarten Friedrichsstraße 21a
93	komplett	Friedrichsstraße 21a
94	komplett	Parkplatz Karl-Liebknecht-Straße
95	komplett	Verkehrsfläche Friedrichsstraße
96/1	komplett	Friedrichsstraße 23 (Autohaus)
96/2	komplett	Friedrichsstraße Vorgarten Nr. 21a
97/2	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
97/5	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
97/6	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
97/7	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
97/8	komplett	Friedrichsstraße 23a (Autohaus)
97/9	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus), ehemals Haus Nr. 22
98	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 6
99	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 6
100/2	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
100/3	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
100/4	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
100/6	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
100/7	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
101	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
102/2	komplett	Friedrichsstraße 23 (Autohaus)

102/3	komplett	Karl-Liebknecht-Straße 9a
102/4	komplett	Friedrichsstraße (Autohaus)
103/1	komplett	Friedrichsstraße 25
107/11	komplett	südlicher Rand Geltungsbereich
118/4	teilweise	Verkehrsfläche Karl-Liebknecht-Straße



Kataster des Plangebietes, M. 1:2.000, Quelle: digitale Grundlage Stadt Hoyerswerda, aktualisiert nach Angaben des Landratsamtes Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Insbesondere entlang der Karl-Liebknecht-Straße existieren Baulücken, für deren Schließung Festsetzungen erforderlich sind, da das bauliche Umfeld inhomogen gestaltet ist. Die gebietstypische Quartierrandbebauung soll gesichert werden. Der Freiraum des Plangebietes, das

Quartiersinnere, wird teilweise gärtnerisch genutzt. Es ist zu einem großen Teil jedoch durch Bebauung mit Nebengebäuden, Parkplatzflächen und Zufahrten versiegelt. Das Quartiersinnere ist aufzuwerten und als Grünfläche zu stärken, so dass es positiven Einfluss auf das Stadtklima nehmen kann und die Durchlüftung gesichert wird.

1.1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde bis 2002 vom Büro Gruppe Hardtberg bearbeitet. In der Fassung vom Mai 2001 erfolgte die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und im Anschluss im Juni 2002 der Abwägungsbeschluss des Stadtrates.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren weiter bearbeitet. Dies ist möglich, da es sich beim Plangebiet um ein Vorhaben im Innenbereich handelt (§ 34 BauGB) und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich ändert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

1.1.4 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer digitalen Grundlage der Stadtverwaltung Hoyerswerda erstellt, welche im August 2009 übergeben wurde. Die Liegenschaftsinformationen wurden nach Angaben des Landratsamtes Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation mit Stand vom 6.10.2010 aktualisiert.

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2003 [01]

Der Landesentwicklungsplan setzt unter Z 5.1.3 und Z 5.1.4 das Ziel, dass die Nutzung vorhandener Bauflächen, z.B. durch Verdichtung, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben soll.

Im März 2010 wurde die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Derzeit läuft die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Erarbeitung eines neuen Entwurfes. [11, 19.7.2010]

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung 2010 [02]

Unter Z 5.2.1 wird das Ziel formuliert, die Innenstädte und Stadtteilzentren des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda als Standorte für Einzelhandel und Dienstleitungen auszubauen sind. Dabei ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (REK) Oberzentraler Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda [03]

Noch vorhandene städtebauliche Missstände in den Stadtstrukturen der Städte des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda (OZSV) müssen beseitigt werden. Die drei Städte des OZSV führen dazu mit hohem Einsatz öffentlicher und privater Mittel eine städtebauliche Erneuerung durch.

In den Innenstädten liegen ehemalige Industrieflächen, Gleisflächen und andere Areale städtebaulich brach, die für zentrale Funktionen und für attraktives innenstadtnahes Wohnen geeignet wären. Es ist notwendig, dieses Potenzial zu aktivieren.

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Datum der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda am 12.07.2006 wirksam. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. [04]

1.2.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan Hoyerswerda wurde parallel zum Flächennutzungsplan erstellt. Er ordnet das Plangebiet dem Biotoptyp „Wohn- und Mischgebiet“ zu und stellt keine konkreten Ziele dazu auf. [05]

1.2.4 Fach- und sonstige Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept – INSEK, Fortschreibung 2008 [06]

2002 wurde von der Stadt Hoyerswerda ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet und 2008 fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der Bahnhofsvorstadt, grenzt unmittelbar an die Innere Altstadt an und wird dem Erhebungsbezirk 5 zugeordnet.

Im Fachkonzept „Städtebau und Denkmalpflege“ wird das Ziel formuliert, entlang wichtiger Haupterschließungsstraßen (Friedrichsstraße wird u.a. als Haupterschließungsstraße mit sehr hoher Verkehrsbelastung genannt) die Verkehrsbelastung zu mindern und die Wohnqualität zu erhöhen [06, Tabelle Pkt. 1.5].

Das Leitbild „Wohnen“ sieht im unmittelbaren Plangebiet keine Maßnahmen vor. Die Friedrichsstraße und die Karl-Liebknecht-Straße werden dem lokalen Wegenetz Fuß/Rad zugeordnet und die nördliche Kreuzung Friedrichsstraße / Karl-Liebknecht-Straße / Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße / Heinrich-Heine-Straße als funktionaler Ort eingetragen.

Das Fachkonzept „Verkehr“ beschreibt den Neubau der Südtangente Altstadt südlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes. Diese soll eine kurze und schnelle Verbindung der B 96 nordwestlich der Stadt über die Bahnhofsallee / Am Bahndamm zur B 97 südwestlich der Stadt darstellen. Sie wird die nördlich ans Plangebiet angrenzenden Stadtteile „Am Stadtrand“ und „Innere Altstadt“ vom Durchgangsverkehr entlasten. [06, Tabelle Pkt. 1.4]

Das Fachkonzept „Umwelt“ zeigt die Friedrichsstraße im Plangebiet nachts als einen von Lärmimmission belasteten Bereich [06, Karte 4.5.1]. Der Nachtpegel wird mit bis zu 59 dB (A) angegeben, zulässig wären 55 dB (A). Dies beeinträchtigt die Wohn- und Geschäftsfunktion. Der Bereich würde durch den Neubau der Südtangente Altstadt und den Autobahnzubringer Nordtangente entlastet werden. Als weitere Maßnahmen werden die Sanierung des Straßenbelages und die Ergänzung straßenbegleitender Pflanzungen genannt. [06, Tabelle Pkt. 1.4] Die Umsetzung des Neubaus Südtangente wurde im Fachkonzept „Prioritäten und Maßnahmen“ mittelfristig bis 2015 eingeordnet.

Verkehrsentwicklungsplan Hoyerswerda, Fortschreibung 2006/2007 [07]

Der Verkehrsentwicklungsplan gibt folgende Verkehrsbelastungen für die Straßen im und am Plangebiet in Kfz/24 h (DTV_{Mo-Fr}) an:

	Friedrichs-straße	Karl-Liebknecht-Straße	Heinrich-Heine-Straße	S.-G.-Frentzel-Straße
Analyse-Nullfall 2005 (ohne Realisierung von Ausbaumaßnahmen)	1.200	2.800	4.900	7.400
Prognose-Nullfall 2020 (Netz entsprechend 2005)	1.100	3.000	4.700	6.400
Vorzugsnetzfall 2020 (mit Ostumgehung nach BVWP, "Spremberger Spange" und Südtangente Altstadt)	1.000	2.400	3.300	5.300

Die Friedrichsstraße ist laut Verkehrsentwicklungsplan derzeit und zukünftig auf Tempo 30 beschränkt. Sie ist vom Verkehr nur wenig belastet. Die Tempobeschränkung auf maximal 30 km/h verringert die Lärmbelastung.

Die Abbildung Analyse-Nullfall 2005 zeigt, dass der Verkehr auf der Karl-Liebknecht-Straße Ziel- und Quellverkehr von dem Einzelhandelsgebiet Gewerbegebiet Neida (Globus-Markt) zur Hoyerswerdaer Altstadt ist. Damit beschränkt sich der wesentliche Verkehr auf die Öffnungszeiten Montag bis Samstag und ist in den Nachtstunden und am Sonntag viel geringer. Die Karl-Liebknecht-Straße besitzt zudem einen Asphaltbelag, der eine geringere Lärmbelastung verursacht als eine gepflasterte Straße.

Die Heinrich-Heine-Straße und die Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße führen nördlich am Plangebiet vorbei und beeinflussen lediglich das nördliche Eckgrundstück.
(siehe Kap. 2.6.3 Immissionsschutz)

Gestaltungssatzung Hoyerswerda – Altstadt / Klein Neida [08]

Für die Altstadt, die sich westlich und südlich Richtung Bahnhof anschließenden Bereiche sowie für Klein Neida gilt eine Gestaltungssatzung. Deren Geltungsbereich wird in drei Teilgebiete untergliedert, für welche differenzierte Forderungen festgesetzt sind. Das Plangebiet des Geltungsbereiches wird dem Teilgebiet II zugeordnet.

zum Umgang mit der Gestaltungssatzung siehe Kap. 2.2.5 „Bauliche und städtebauliche Gestaltung“

Sanierungsgebiet „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“ [09]

Seit 1997 besteht das o.g. Sanierungsgebiet, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließt. Im Jahr 2009 wurde das Neuordnungskonzept zum Sanierungsgebiet überarbeitet. Dieses ist ein informelles Planungsinstrument, welches flexibel ist und an künftige städtebauliche Entwicklungen angepasst werden kann [09, Seite 3].

Es sieht im Plangebiet eine Blockrandbebauung vor. Das Neuordnungskonzept formuliert den Vorrang der Sanierung vor dem Gebäudeabbruch. Letzterem soll nur zugestimmt werden, wenn ein Ersatzneubau vorgenommen wird. Baulücken sollen geschlossen werden. Das Neuordnungskonzept setzt die vereinzelt bestehende Bebauung in zweiter Reihe (Friedrichsstraße 21 und Autohaus) im nördlichen Bereich der Friedrichsstraße fort. An der Friedrichsstraße werden die Gebäude wechselnd mit und ohne seitlichem Grenzabstand vorgesehen. An der Karl-Liebknecht-Straße sollen einzeln stehende Gebäude errichtet werden. Das Quartiers- bzw. Blockinnere soll freigehalten und begrünt werden. Entlang der Karl-Liebknecht-Straße werden straßenbegleitende Bäume ergänzt.

1.3 Bestandsbeschreibung

1.3.1 Städtebauliche Einordnung

Lage, Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Altstadt und dem Bahnhof. Die Friedrichsstraße ist eine alte Verbindungsachse vom Hoyerswerdaer Markt Richtung Klein Neida, Dörgenhausen und weiter nach Wittichenau sowie Kamenz.

Die langgestreckten Flurstücke des Plangebietes verlaufen in West-Ost-Richtung und grenz(t)en sowohl an die Friedrichsstraße als auch an die Karl-Liebknecht-Straße bzw. wurden im Laufe der Zeit geteilt.

Bebauung des Gebietes

Das Plangebiet ist geprägt von unterschiedlichen Bebauungs- und Gestaltungstypiken.

Die beiden Scheunen im nördlichen Bereich der Karl-Liebknecht-Straße entstanden als Lagerhaus für die auf den umliegenden Feldern erwirtschafteten Erträge wahrscheinlich im Jahr 1887 [10].

Entlang der Friedrichsstraße existieren zum einen die ein- und zweigeschossigen Bürgerhäuser schlichter Gestaltung. Zum anderen wurden einzelne Grundstücke mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit dem typischen Gründerzeitdekor, teilweise auch im Jugendstil errichtet. Durch das ausgebaute Mansarddach ist das Dachgeschoss einiger Gebäude als Vollgeschoss zu werten. Entlang der Friedrichsstraße stehen die Gebäude überwiegend in Blockrandbebauung mit der Traufe zur Straße. Die Blockrandbebauung ist größtenteils geschlossen, d.h. die meisten Gebäude stehen ohne seitliche Grenzabstände unmittelbar aneinander. Verbleibt zwischen den Gebäuden ein Zwischenraum, werden die heute von der Sächsischen Bauordnung geforderten seitlichen Grenzabstände deutlich unterschritten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes stehen mehrere Gebäude der Friedrichsstraße nicht als Blockrandbebauung, sondern eingerückt auf den Grundstücken.

Das nördliche Büro- und Geschäftsgebäude an der Friedrichsstraße / Karl-Liebknecht-Straße, die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude entlang der Karl-Liebknecht-Straße sowie einzelne Gebäude der Friedrichsstraße entstanden nach 1990.

Entlang der Karl-Liebknecht-Straße sind zahlreiche Grundstücke unbebaut, die vorhandenen Gebäude im südlichen Abschnitt wurden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet.

Das Quartierinnere wird geprägt von (teil-)versiegelten Flächen (rückwärtige Zufahrten, befestigte Höfe, Parkplätze), Grünflächen und zahlreichen Nebengebäuden.

Nutzung des Gebietes

Die Gebäude des Plangebietes werden hauptsächlich zum Wohnen genutzt. Das Eckgebäude Friedrichsstraße / Karl-Liebknecht-Straße ist ein Büro- und Geschäftshaus. Die nördlichen Gebäude der Friedrichsstraße sind im Erdgeschoss mit Handel, Dienstleistung, Gastronomie unterlagert. Im südlichen Abschnitt der Friedrichsstraße nimmt ein Autohaus eine große Fläche in Anspruch. Weitere flächenmäßig kleinere Gewerbetreibende befinden sich im Plangebiet. Das Flurstück 94 an der Karl-Liebknecht-Straße wird komplett als Parkplatz genutzt.

1.3.2 Boden / Baugrund

Es stehen keine Kippenböden an.

Auf Grund der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung werden seitens der LMBV mbH Baugrunduntersuchungen empfohlen. Über die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist die LMBV mbH zu informieren. (textliche Festsetzung 9.1)
siehe Kap. 1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Werden Bohrungen niedergebracht, gilt Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft. (Hinweis 2 und Kap. 2.11)

Das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft bittet zudem um Zusendung der Ergebnisse mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrunduntersuchungen).

1.3.3 Bergbau

Untertägige bergmännische Grubenbaue sind nicht bekannt.

Zu den Folgen des ehemaligen Tagebaus um Hoyerswerda siehe folgendes Kapitel.

1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Für die Grundwasserthematik gilt der Betriebsplan „Folgen des Grundwasserwiederanstieges Raum Scheibe“.

Grundwasserwiederanstieg

Seit Beendigung des Bergbaus und Einstellung der Wasserhaltung wird Hoyerswerda vom Grundwasserwiederanstieg beeinflusst. Die Nordhälfte des Plangebietes liegt innerhalb der noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. In der Südhälfte des Plangebietes ist der Grundwasserwiederanstieg abgeschlossen. Dieser Bereich ist jedoch weiterhin Untersuchungsgebiet.

Der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter lag im April 2010 bei + 110,5 m NHN. Über möglichen oberflächennahen Stauern kann sich schwebendes Grundwasser bilden.

Grundwasserniederhaltung

Um den Grundwasserwiederanstieg zu begrenzen wurden im Stadtgebiet von Hoyerswerda mehrere Horizontalfilterbrunnen errichtet. Das abgepumpte Wasser wird dann in den Westrand-Graben geleitet und fließt weiter in den Lugteich. Ein Horizontalfilterbrunnen davon steht an der Karl-Liebknecht-Straße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Dieser wurde in die Planzeichnung informativ eingetragen (HBr 3).

Prognostischer Grundwasserstand

Der Grundwasserstand wird sich prognostisch wie folgt einstellen:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15 m³/min und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig mit einer mittleren Förderrate von 3,8 m³/min: bei rund + 110 m NHN
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig mit 3,14 m³/min: bei rund + 114,5 m NHN

Der Betrieb des Wasserwerkes Zeißig hat jedoch nur einen geringen Einfluss auf den prognostischen Grundwasserstand – er läge (ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen) ebenfalls bei rund + 114,5 m NHN, evtl. wenige Zentimeter darüber. Der Betrieb und die Fördermenge des Wasserwerkes Zeißig sind jedoch bis 2050 vorgesehen.

Die Angaben zu den prognostischen Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von hydrogeologischen Grundmodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (SAM = ständig arbeitendes Modell).

Für die Grundstückseigentümer und Bauwilligen ist der prognostische Grundwasserstand von + 114,5 m NHN maßgebend, da auf den dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen kein Rechtsanspruch besteht. Dazu wurde die textliche Festsetzung 9.1 getroffen.

Versickerung von Regenwasser

Auf Grund der beschriebenen Maßnahmen zur Grundwasserniederhaltung ist die Versickerung in punktuellen und linienförmigen Versickerungsanlagen kritisch. Es besteht die Gefahr, dass sauerstoffhaltige Oberflächenwässer in das eisenhaltige Grundwasser einsickern, was zur Oxidation führen und die technischen Anlagen zur Grundwasserniederhaltung beschädigen würde. Die natürliche flächige Versickerung ist jedoch unkritisch.

siehe auch Kap. 2.5.4 Regenwasserbeseitigung, textliche Festsetzung 5.2

Wasserqualität Grundwasser

Im Plangebiet ist mit saurem und sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Dazu wurde die textliche Festsetzung 9.2 aufgenommen.

Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Bei der Bauausführung ist der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges einschließlich Wasserchemismus zu beachten.

Da die Nordhälfte des Plangebietes innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich. Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchzuführen und diese Ergebnisse sowie die geplante Tragwerkkonstruktion bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement (VS 54) einzureichen. Die LMBV mbH stellt dem Antragsteller dann daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich Anpassungs- und Sicherungspflicht zu.

Diesen Forderungen dienen die zeichnerische Festsetzung einer Umgrenzung einer Fläche besonderer baulicher Vorkehrungen und die textliche Festsetzung 9.1.

Da der Bereich der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung Schwankungen unterliegt, ist es erforderlich, den gesamten Bebauungsplanbereich der Verpflichtung zu unterwerfen, Baugrunduntersuchungen und Tragwerkplanungen auch von der LMBV mbH (Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement) bewerten zu lassen.

Es wird empfohlen, vor Beginn einer Bauplanung von der LMBV mbH aktuelle Aussagen zu Grundwasserständen und den gemäß textlicher Festsetzung 9.1 geforderten Unterlagen einzuholen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehenden straßenbegleitenden Hauptgebäude werden gesichert. Im Süden der Friedrichsstraße ist die Blockrandbebauung im Plangebiet nicht mehr erhalten - die gegenüberliegende Straßenseite ist jedoch noch derartig bebaut. Hier wird die Blockrandbebauung in Form einer Baulinie als städtebauliches Ziel formuliert.

Das Quartierinnere soll stärker durchgrünt werden, um das Stadtklima in diesem Bereich zu verbessern und die Freiraumqualität zu erhöhen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Mischgebietes sichert den derzeitigen Nutzungen (Wohnen, Handel und nicht störendes Gewerbe) den Bestand. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nur ausnahmsweise zugelassen, da für diese im Einzelfall zu prüfen ist, ob sie in die vorhandene Bebauungsstruktur passen und der Lärmschutz für die angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist.

Das nördliche Eckgrundstück wird als Kerngebiet festgesetzt. Dies entspricht den derzeitigen Nutzungen des Geschäftsgebäudes (Bank, Gastronomie, Büros, Wohnungen) und der vollständigen Überbauung / Versiegelung des Flurstückes. Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet MK 1 nur ausnahmsweise zulässig (vgl. auch § 1 Abs. 5 BauNVO). Somit kann im Einzelfall geprüft werden, ob die Nutzung mit den für das Gebiet formulierten Zielen der Sanierungssatzung vereinbar ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Grundflächenzahl im MK 1</u>

Das Kerngebiet MK 1 umfasst das nördliche Eckgrundstück. Dieses ist bereits bebaut und zu 100 % überbaut bzw. versiegelt.

Um hier eine städtebaulich befriedigende Bebauung zu sichern, wird die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die hohe Bebauungsdichte wird erlaubt, um ein geschlossenes Straßenbild für das Eckgrundstück sicher zu stellen.

<u>Grundflächenzahl in den MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7</u>

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6 und MI 7 wird entsprechend § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit darf die Grundflächenzahl für Zufahrten und Stellplätze bis 0,8 überschritten werden.

<u>Traufhöhe</u>

Für die denkmalgeschützten Scheunen und die sich nördlich anschließende Baulücke (Zwischenbau zwischen den eingeschossigen Scheunen und dem drei- bis viergeschossigen Geschäftsgebäude) wurden Traufhöhen zeichnerisch festgesetzt.

Die Traufhöhe wurde analog der Festlegung der SächsBO (§ 6 Abs. 4 SächsBO Wandhöhe bei der Abstandsflächenberechnung) als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert (textliche Festsetzung 2.2).

Die Traufhöhe der Scheunen liegt (nach o.g. Definition) derzeit bei ca. 4,60 m. Das Geschäftsgebäude dürfte eine Traufhöhe von etwa 10,50 m besitzen. Im Bereich der Scheunen wurde die Traufhöhe bei 5,5 m begrenzt, im weiteren Anschluss zum Geschäftsgebäude bei 7,5 m. Dies dient dem respektvollen Umgang mit den denkmalgeschützten Scheunen im Falle eines unmittelbaren Anbaus. Die Gestaltung des Zwischenbaus soll dahingehend beeinflusst werden,

dass dieser zwischen seinem hohen Nachbarn zur Rechten und den deutlich niedrigeren Scheunen vermittelt.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Für die Bereiche mit erhaltener, nahezu geschlossener Blockrandbebauung (MK 1, MI 2, MI 3 - Friedrichsstraße 11/12 bis 20) wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese verlangt die Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, wenn die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert. Die vorhandene Bebauung fordert eine Abweichung, wenn z.B. Giebelfenster vorhanden sind. Sollte der unmittelbare bauliche Anschluss nicht möglich sein, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die nach Sächsischer Bauordnung geforderten Grenzabstände unterschritten werden dürfen. Der bauliche Brandschutz muss dann jedoch in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde gesichert werden. Diese ergänzende Festsetzung sichert den Charakter des geschlossenen Straßenbildes, in dem jedoch teilweise schmale seitliche Gebäudeabstände vorhanden sind.

Entlang der südlichen Friedrichsstraße (MI 4) wird keine Bauweise festgesetzt. Hier ist sowohl geschlossene als auch offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise entspricht dem historischen Zustand und dem Bestand, die geschlossene Bauweise entspricht der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite.

Für die beiden Scheunen auf der Karl-Liebknecht-Straße (MI 6) und den Zwischenbau zum nördlichen Eckgebäude (MI 7) wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt, da der Erhalt der beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude das Ziel ist.

Für die Karl-Liebknecht-Straße (MI 5) wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. hier dürfen nach § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden. Dies entspricht sowohl dem Bestand im Plangebiet als auch der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite.

Baugrenzen, Baulinien

Entlang der Straßenkante, an der die Blockrandbebauung noch vorhanden ist, wird eine Baulinie festgesetzt. Vor- und Rücksprünge bis zu 1 m werden zugelassen, weil es der Typik der vorhandenen Bebauungsstruktur entspricht. Im Bereich der Friedrichsstraße 11/12 (MK 1) wird die Baulinie entlang der Außenkante des Erdgeschosses bzw. des Arkadenganges gezogen, da diese Linie durchgängig ist.

Rücksprünge bis 2 m sind ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn die dahinter liegende Erdgeschossnutzung Handel ist und die Baulinie von Säulen gebildet wird. Diese Ausnahme ist genehmigungspflichtig, um die Anwendung dieser Ausnahme besser zu überwachen. Über die Genehmigung der Ausnahme entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Im südlichen Bereich der Friedrichsstraße (MI 4) wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Dies entspricht dem historischen Zustand und dem Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite. Der sich unmittelbar südlich anschließende Bebauungsplan „Bahnhofsallee / Friedrichsstraße“ weist für das folgende Gebäude ebenso eine Baulinie entlang der Straße aus.

Die übrigen überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist durch die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) möglich. Im nördlichen Bereich der Friedrichsstraße sichert die zeichnerische Festsetzung der Baulinie, dass das geschlossene Straßenbild trotzdem gesichert ist. Im Süden der Friedrichsstraße stehen einige Hauptgebäude bereits weit hinter der Straßenkante zurück.

Firstlinie

Entlang der Friedrichsstraße wird die Firstlinie parallel zur Straße gefordert, da dies der bestehenden Bebauungstypik entspricht, die fortgesetzt werden soll.

Im südlichen Bereich der Friedrichsstraße wird für die zweite Reihe die Firstlinie senkrecht zu den in Ost-West-Richtung verlaufenden Flurstücken festgesetzt. Auf diese Weise wird der Bestand fortgeführt.

Die Gebäude der Karl-Liebknecht-Straße sind mit der Traufe parallel oder senkrecht zur Straße zu errichten. Die gegenüberliegende Bebauung weist ebenfalls wechselnde Firstrichtungen auf. Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird nicht gänzlich verzichtet, um eine sonst mögliche Schrägstellung (d.h. 45 ° zur festgesetzten Firstrichtung) zu verhindern.

2.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO wurde nicht ausgeschlossen, d.h. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen liegen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baulinien und -grenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen liegen nicht innerhalb von Baulinien bzw. -grenzen. Sie befinden sich im vorliegenden Bebauungsplan zwischen den Baugrenzen und dem Quartierinneren.

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jedoch nicht überschritten werden. Ausnahmen regelt § 19 Abs. 3 BauNVO.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Quartierinneres), sind Nebenanlagen ebenfalls zulässig. Es darf jedoch nur 30 % dieser Gesamtfläche versiegelt oder mit Nebenanlagen überbaut sein.

2.2.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Für den Bereich des Plangebietes gilt die Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung „Hoyerswerda – Altstadt / Klein Neida“ in der jeweils aktuell gültigen Fassung, welche anzuwenden ist. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen.

2.3 Nutzung der Freiflächen

2.3.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Das Quartierinnere wird zeichnerisch als Mischgebiet festgesetzt, welches von der Bebauung freizuhalten ist. Hier sind Nebengebäude und Wege zulässig. 70 % der Fläche ist jedoch zu begrünen (textliche Festsetzung 4.1).

Mit dieser Festsetzung wird das planerische Ziel verfolgt, das Quartierinnere stärker zu begrünen.

Derzeit sind knapp 65 % der Fläche begrünt – es besteht demnach langfristig das planerische Ziel der Entsiegelung. Dies entspricht auch der Zielstellung des Neuordnungskonzeptes Sanierungsmaßnahme „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“, wonach der Innenbereich des Quartieres weitgehend von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche genutzt werden soll. [09]

2.3.2 Grünflächen

Im südlichen Plangebiet wird die bestehende private Grünfläche hinter der Friedrichsstraße 25 zeichnerisch als solche festgesetzt, um deren Fortbestand zu sichern.

2.4 Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Die beiden Straßen des Plangebietes, die Friedrichsstraße und die Karl-Liebknecht-Straße, werden als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt und damit gesichert.

Der Gehweg der Karl-Liebknecht-Straße befindet sich im Bestand teilweise auf privaten Grundstücksflächen. Die Zäune befinden sich an der Nutzungsgrenze des Fußweges und nicht an der Grundstücksgrenze. Die Straßenverkehrsfläche wird zeichnerisch so festgesetzt, dass sie mindestens 11 m breit ist. Dazu werden im südlichen Bereich der Karl-Liebknecht-Straße Teilflächen der privaten Fl.-Nr. 93, 94, 98 und 99 für die öffentliche Verkehrsfläche beansprucht.

In den übrigen Bereichen erfolgte die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche entlang der öffentlichen Flurstücksgrenzen.

2.4.2 Fußgänger- und Radverkehr

Die Friedrichsstraße wurde bereits saniert und verfügt beidseitig über einen Gehweg. Radfahrer nutzen die Fahrbahn.

Die Karl-Liebknecht-Straße ist fahrbahnseitig in gutem Zustand, fußwegseitig unsaniert. Eine Sanierung ist momentan nicht geplant. Somit ist auch kein Konzept zu deren Umbau/ Sanierung vorhanden. Der Fußweg liegt im südlichen Bereich teilweise auf privaten Grundstücksflächen. siehe Kap. 2.4.1 „Fließender Verkehr“

2.4.3 Ruhender Verkehr

Die Pkws der Anwohner des Plangebietes werden größtenteils auf dem eigenen Grundstück abgestellt. Für die Gebäude der Friedrichsstraße existieren dazu teilweise rückwärtige Grundstückszufahrten von der Karl-Liebknecht-Straße aus. Bei Bebauung der Grundstücke auf der Karl-Liebknecht-Straße sind Fahrrechte privatrechtlich zu sichern (Eintrag ins Grundbuch bzw. im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung auch im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde) oder die Zufahrt ist von der Friedrichsstraße aus anzulegen. Bei geschlossener Blockrandbebauung sind direkte Zufahrten nur mittels Tordurchfahrten möglich.

2.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / gesicherte Erschließung

Im Quartierinneren befinden sich gefangene Flurstücke ohne direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Für diese Flurstücke trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass § 30 Abs. 3 BauGB gilt, d.h. ein einfacher Bebauungsplan. Vorhaben auf diesen Flurstücken bedürfen eines Bauantrages, in welchem der Nachweis über die gesicherte Erschließung zu erbringen ist. Dies ist z.B. durch eine Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis oder einer privaten Dienstbarkeit im Grundbuch möglich.

Beim Verkauf eines einzelnen gefangenen Flurstückes ist auf die privatrechtliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu achten.

Entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH eingetragen. Hier liegt die Trinkwasserleitung teilweise auf privaten Grundstücken. Das Leitungsrecht ist 4 m breit, so dass beidseitig der Leitung ein 2 m breiter Sicherheitsabstand belassen wird.

Zur informativ in die Planzeichnung eingetragenen Grundwassermessstelle der LMBV mbH verläuft ein Leerrohr DN 100 mit einem Steuerkabel und einem 0,4 kV-Kabel. Diese Leitung wird, wie die Grundwassermessstelle, informativ in die Planzeichnung aufgenommen.

2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Hoyerswerda befindet sich westlich des Plangebietes und ist in ca. 10 min fußläufig erreichbar.

Der Regionalbus ist an der Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße / Behördenpark erreichbar.

Die nächsten Haltestellen des städtischen Nahverkehres befinden sich auf der Heinrich-Heine-Straße und auf der August-Bebel-Straße.

Damit ist das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Mehrere Buslinien befahren die Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße und die Heinrich-Heine-Straße und damit die Kreuzung nördlich im Plangebiet. Der Bus der städtischen Linie 1 befährt südlich der August-Bebel-Straße die Friedrichsstraße.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH.

Löschwasserbereitstellung

Es stehen ausreichend Hydranten zur Löschwasserbereitstellung zur Verfügung.
Eine Bereitstellung von 96 m³/h Löschwasser kann über die Hydranten in der Karl-Liebknecht-Straße gegenüber Hausnummer 1 und vor Hausnummer 2c erfolgen.

2.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung der bestehenden Gebäude ist gesichert. In der Friedrichsstraße und in der Karl-Liebknecht-Straße liegen Nieder- und Mittelspannungskabel der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH. Zum Anschluss neuer Gebäude ist je nach Lasthöhe eine Neuverlegung von Kabeln beidseitig im Gehwegbereich der Karl-Liebknecht-Straße erforderlich. Die ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Gehwegbereich möglich.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist auf bestehende Anlagen der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH (VBH) Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen nicht überbaut und bepflanzt werden. Bei Veränderungen sind entsprechende Vorschriften der VBH zu beachten und die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda sind vor Beginn einer Veränderung zu benachrichtigen.

2.5.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gesichert. In der Friedrichsstraße und in der Karl-Liebknecht-Straße liegen Gasleitungen der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH.

2.5.4 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH. In der Friedrichsstraße liegt eine separate Schmutzwasserleitung, in der Karl-Liebknecht-Straße eine Mischwasserleitung für Schmutz- und Regenwasser.

Regenwasserbeseitigung

Weite Teile der Hoyerswerdaer Altstadt und Neustadt sind nach Beendigung des Bergbaus in den Braunkohletagebauen nördlich von Hoyerswerda und der damit verbundenen Außerbetriebnahme der Grundwasserabsenkungsanlagen vom Grundwasserwiederanstieg bedroht. Um dem

entgegenzuwirken, wird zu hoch ansteigendes Grundwasser über Horizontalfilterbrunnen abgepumpt und dem Westrandgraben zugeführt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu einem Horizontalfilterbrunnen darf Regenwasser nicht über punktuelle oder linienförmige Versickerungsanlagen versickert werden.
siehe auch Kap. 1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

In der Friedrichsstraße existiert ein Regenwasserkanal, in den überschüssiges Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. In der Karl-Liebknecht-Straße verläuft ein Mischwasserkanal. Eine Überprüfung der Einleitmengen ergab, dass die anfallenden Regenwassermengen der Grundstücke an der Karl-Liebknecht-Straße in den Schacht RAOR 1210 am nördlichen Ende der Straße einzuleiten sind.

Aus ökologischen Gründen soll vorzugsweise in den Regenwasserkanal der Friedrichsstraße eingebunden werden.

Eine endgültige Entscheidung zur Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in die Friedrichsstraße oder Karl-Liebknecht-Straße wird im Einzelfall im Rahmen der Erstellung des Bauantrages bzw. der Bauplanung durch Kontaktaufnahme mit den Versorgungsbetrieben Hoyerswerda fallen.

Leitungsrechte

Müssen zur Einleitung von Schmutz- bzw. Regenwasser in den Kanal angrenzende Grundstücke überquert werden, sind privatrechtlich Leitungsrechts zu sichern (siehe Kap. 2.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

2.5.5 Müllentsorgung

Den Anfahrtsweg für die Müllentsorgung bilden die öffentlichen Straßen, die Aufstellung der Mülltonnen erfolgt auf den privaten Grundstücken.

2.5.6 Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen sind entsprechende Vorschriften zu beachten und die Deutsche Telekom zu benachrichtigen.

2.6 Umweltschutz

2.6.1 Schutzgebiete / Artenschutz

Es existieren keine Schutzgebiete für den Umweltschutz im Plangebiet.

Bei der Durchführung von Abrissmaßnahmen dürfen keine besonders geschützten Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden. Dazu ist vor Beginn der Abrissmaßnahme das Vorhandensein derartiger Tierarten abzuprüfen. Diese Arten sind ganzjährig geschützt und grundsätzlich zu erhalten. Wenn es unumgänglich ist, besonders geschützte Arten zu beeinträchtigen, ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Befreiung von den entsprechenden Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Es ist dann i.d.R. entsprechender Ersatz für Nist- und Brutplätze der besonders geschützten Tiere zu schaffen.

2.6.2 Pflanzbindungen

Entlang der Karl-Liebknecht-Straße stehen 4 Bäume im öffentlichen Straßenraum, die zu erhalten sind. Zeichnerisch wird festgesetzt, dass 6 Bäume neu zu pflanzen sind, um hier die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Der Standort der neuen Bäume darf den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.6.3 Immissionsschutz

Für das als MK 1 festgesetzte Eckgrundstück wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer nicht zur Heinrich-Heine-Straße, zur Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße und zur Karl-Liebknecht-Straße zugewandten Seite angeordnet werden dürfen. Die Verkehrsbelastung dieser Straßen ist erhöht und somit sind empfindliche Nutzungen vor dieser potentielle Lärmbelastung zu schützen.

Für die MI 5, MI 6, MI 7 wird ebenfalls festgesetzt, dass die Schlafräume und Kinderzimmer nicht zur Karl-Liebknecht-Straße zugewandten Seite angeordnet werden dürfen. Bei der im Verkehrsentwicklungsplan Hoyerswerda [07] für 2020 prognostizierten Verkehrsbelastung der Karl-Liebknecht-Straße von 3.000 Kfz/24h (siehe Kapitel 1.2.4 Verkehrsentwicklungsplan Hoyerswerda, Fortschreibung 2006/2007) wird der DIN 18005 empfohlene Immissionspegel von 50 dB(A) nachts geringfügig überschritten und liegt bei ca. 51 dB(A). Nach DIN 18005 werden 50 dB(A) zur Einhaltung empfohlen, es wird aber auch darauf hingewiesen, dass bei 45 dB(A) und angekipptem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Sollte die beschriebene Raumanordnung im Einzelfall nicht umsetzbar sein, lässt der Bebauungsplan alternativ schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer zu.

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Rahmen von Sanierungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen sollten bestehende Gebäude an die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich des Lärmschutzes angepasst werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird auch hier alternativ empfohlen, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

2.6.4 Altlasten

Durch den Betrieb der ehemaligen Tankstelle Struthoff sind auf Grundstücksteilen des Grundstücks Friedrichsstraße 23 Altlasten zu beachten. Dabei handelt es sich um die Fl.-Nr. 100/3, 101 und 102/2 aus der Flur 10 der Gemarkung Hoyerswerda. Die Grundstücke betreffen den Altstandort „Tankstelle Struthoff“, der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem Akz. 64002018 registriert ist.

Die Rückbauarbeiten wurden im IV. Quartal 1999 durchgeführt. Der Standort ist im SALKA mit Handlungsbedarf „Belassen“ verzeichnet, da nur Restkontaminationen verblieben sind, die unter Berücksichtigung des offensichtlich hohen Alterungs- und Abbaugrades der monoaromatischen Verbindungen, der allgemeinen hydrogeologischen Situation sowie der Nutzung des Geländes die Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen nicht erforderlich machen.

Eine Kennzeichnung im Rechtsplan ist nicht erforderlich, da es sich bei der sanierten Altlast nicht um eine erhebliche Belastung handelt.

2.6.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren auf die Umwelt beschrieben, welche erwartet werden können, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen auf bisher unbebauten Grundstücken wird potenziell Boden neu versiegelt. Durch die Festsetzung einer Obergrenze für die Überbaubarkeit und die Forderung nach Begrünung der unbebauten Flächen wird die potenzielle Versiegelung begrenzt.

Positiv wirkt sich die Festsetzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, im Quartierinneren aus. Da mindestens 70 % der Fläche zu begrünen ist, wird deren Versiegelung durch Nebengebäude und befestigte Flächen begrenzt bzw. gegenüber dem Bestand geringfügig verringert.

Die Altlasten der Verdachtsfläche im südwestlichen Plangebiet wurde bereits rückgebaut (siehe Kap. 2.6.4 „Altlasten“). Im Falle einer Bebauung des Bereiches werden eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Umweltamt getroffen.

Schutzgut Wasser

Die Zulässigkeit von Bebauung und Versiegelung auf bisher unbebauten Grundstücken führt zu einer potenziellen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Auf den nicht überbauten und zu begrünenden Grundstücksflächen kann das Oberflächenwasser jedoch flächig versickern. Die Rückhaltung, Speicherung und Wiedernutzbarmachung (Gartenbewässerung) des überschüssigen Oberflächenwassers wird jedoch dazu beitragen, dass dieser Effekt gemindert wird.

Durch die technischen Grundwasserabsenkungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Hoyerswerda dürfen keine linienförmigen oder punktuellen Versickerungsanlagen errichtet werden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die zulässige Neubebauung sind Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. So ist mit einer geringeren Luftfeuchte, einer Verringerung der Windgeschwindigkeit und einer Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten zu rechnen. Gründe hierfür sind die Erhöhung der Baumassen, eventuell sich aufheizende versiegelte Flächen sowie der teilweise Verlust der Vegetationsdecke, wodurch die Kühlwirkung durch Transpiration verringert wird.

Aus den genannten Gründen wirken sich jedoch die Festsetzung des Quartierinneren als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, die Begrünung der nicht bebauten Flächen sowie die Baumpflanzungen auf der Karl-Liebknecht-Straße positiv auf das lokale Klima aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bereits im Bestand flächenmäßig große Überbauung und Versiegelung des Plangebietes bietet nur Kleintieren einen begrenzten Lebensraum. Deren Lebensraum wird durch die potenzielle Bebauung der Lücken nur noch geringfügig eingeschränkt.

Die Festsetzung der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wirkt sich positiv aus und bedeutet für einige Grundstücke eine Zunahme der Grünflächen.

Die Ergänzung der straßenbegleitenden Bäume auf der Karl-Liebknecht-Straße wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus. Auch bieten sie Vögeln und Insekten Lebensraum.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird keine Verschlechterung des Ortsbildes hervorgerufen. Vielmehr dient der Bebauungsplan der Sicherung der Bebauungstypik (geschlossene Bauweise, Baulinie, Geschossigkeit, Firstrichtung). Die ohne Aufstellung des Bebauungsplanes gültige Gestaltungssatzung wird Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Ergänzung der straßenbegleitenden Bäume entlang der Karl-Liebknecht-Straße führt zu einer Aufwertung des Straßenraumes.

Schutzgut Mensch

Die Planung zielt auf eine stärkere Durchgrünung des Quartierinneren und damit auf eine Verbesserung des Stadtklima in diesem Bereich und die Erhöhung der Freiraumqualität. Dies wirkt sich positiv auf die Anwohner aus.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit verbundener Belastungen durch neue Gebäude ist zu vernachlässigen.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Die im Plangebiet befindlichen Einzeldenkmale werden gesichert.

2.7 Denkmalschutz

2.7.1 Hochbauliche Denkmale

Die Gebäude Friedrichsstraße 25, 13/ 13a und die beiden Scheunen auf der Karl-Liebknecht-Straße (Flurst.-Nr. 83, 84) stehen als Einzeldenkmale unter Schutz. Sie werden durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gefährdet und deren Denkmalschutzstatus nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Verpflichtung zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen sind in §§ 1 und 8 SächsDSchG verankert. An Kulturdenkmalen dürfen bauliche Maßnahmen nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

Die §§ 2 Abs. 3 und 12 Abs. 2 SächsDSchG dienen dazu, Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen durch den Umgebungsbereich auszuschließen. Daher bedürfen auch bauliche Anlagen neben Kulturdenkmalen (soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind) der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

2.7.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Dem dient der Punkt „Bodenfunde“ in den Hinweisen des Rechtsplanes.

2.8 Brandschutz

Löschwasserbedarf

siehe Kap. 2.5.1 „Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung“

Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt für die Feuerwehr besteht über die öffentlichen Straßen, welche zeichnerisch festgesetzt werden. Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist privat zu regeln bzw. über das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

2.9 Grenz- und Vermessungsmarken

Im Plangebiet befinden sich Grenz- und Vermessungsmarken, welche gemäß § 6 der Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes besonders geschützt sind.

Die in der nachfolgenden Übersichtskarte markierten Aufnahmepunkte sind im Plangebiet vorhanden. Eine Gefährdung dieser Punkte ist dem Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation des Landratsamtes Bautzen unverzüglich anzuzeigen.

Übersicht vorhandener Aufnahmepunkte, Quelle: Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation, 6.10.2010, unmaßstäblich

2.10 Kennzeichnungen

- <u>Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind</u>
  Das Plangebiet stand für einen langen Zeitraum unter dem Einfluss von bergbaulich bedingter Grundwasserabsenkung, welche nach Einstellung der Kohleförderung beendet wurde. Der folgende Grundwasserwiederanstieg erfordert unter Umständen besondere bauliche Vorkehrungen, die vor Baubeginn zu berücksichtigen sind.
  siehe auch Kap. 1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

2.11 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Folgende Planinhalte werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen, da sie nach § 9 Abs.6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind:

- <u>Sanierungsgebiet „Hoyerswerda – Bahnhofsvorstadt“</u>
  nähere Erläuterungen siehe Kapitel 1.2.4
- <u>Einzeldenkmale</u>
  nähere Erläuterungen siehe Kapitel 2.7.1

2.12 Hinweise

Folgende Planinhalte werden informell in die Planzeichnung eingetragen bzw. als Hinweis aufgenommen:

- Horizontalfilterbrunnen als wasserwirtschaftliche Anlagen der LMBV mbH:
  Östlich der Karl-Liebknecht-Straße befindet sich der Horizontalfilterbrunnen 3. Der Brunnenschacht liegt zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch ragen mehrere horizontale Filterstränge in das Plangebiet hinein. Sie befinden sich in unterschiedlichen Teufen (91 m NUN bis 95 m NHN) und sind 60 m lang. Der Brunnenrückbau ist langfristig nicht vorgesehen und der Brunnen zu sichern.
  Der Brunnenschacht wurde informativ in die Zeichnung eingetragen, ebenso ein 60 m-Radius, in welchem sich die Filterstränge befinden. Innerhalb dieses Radius werden die Gründungsarbeiten von der LMBV mbH geprüft, da die Filterstränge nicht beschädigt werden dürfen. Durch die textliche Festsetzung 8.1 ist die Beteiligung der LMBV mbH und die Einreichung der Tragwerkskonstruktion gesichert.

- Grundwassermessstellen als wasserwirtschaftliche Anlagen der LMBV mbH:
  Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese werden im Sondermonitoring Hoyerswerda gemessen. Deren Rückbau ist langfristig nicht vorgesehen und sie sind zu sichern.
  Die Koordinaten der Grundwassermessstellen sind

HyHw39/00	Rechtswert: 5447255,29	Hochwert: 5700179,93
HyHw55/01	Rechtswert: 5447299,32	Hochwert: 5700263,94

- Zuleitung zur Grundwassermessstelle der LMBV mbH:
  Die unterirdisch verlegte Zuleitung zu vorgenannter Grundwassermessstelle wurde informell in die Planzeichnung eingetragen. In einem Leerrohr DN 100 verläuft hier ein Steuerkabel und ein 0,4 kV-Kabel.

- Bodenfunde
  siehe Kap. 2.7.2

- Bohrungen
  Dem Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft sind Bohrungen anzuzeigen und das Ergebnis mitzuteilen. (Hinweis 2 und Kap. 1.3.2 Boden / Baugrund)
  Weiterhin bittet das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft um Zusendung der Ergebnisse mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrunduntersuchungen).

- Artenschutz
  siehe Kap. 2.6.1 „Schutzgebiete / Artenschutz“

- Kulturdenkmale
  siehe Kap. 2.7.1

2.13 Flächenbilanz

			qm	in % zum übergeordneten Wert
Gesamtgebiet			**33.766**	
davon	Baufläche			
	davon	Kerngebiet	1.050	3,1%
		davon überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien)	945	
		davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	105	
	davon	Mischgebiet	25.762	76,3%
		davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen /-linien)	16.426	
		davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.475	
		davon von Bebauung freizuhaltende Fläche	6.330	
		davon innerhalb des Leitungsrechtes	530	
davon	Straßenverkehrsfläche		6.256	18,5%
davon	Grünfläche		698	2,1%

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.8.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 15a des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200ff), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 19.5.2010 (SächsGVBl. S. 142, 143)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3.3.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.1.2008 (SächsGVBl. S. 138, 146), rechtsbereinigt mit Stand vom 1.1.2009

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.6.2009 (SächsGVBl. S. 323, 325)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

Gestaltungssatzung Hoyerswerda – Altstadt / Klein Neida einschließlich 2. Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2008 (Amtblatt Nr. 572)

4 Quellenverzeichnis

[01] Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16.12.2003

[02] Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung 2010 vom 4.2.2010

[03] Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept (REK) Oberzentraler Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda

[04] Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda vom 12.7.2006

[05] Landschaftsplan 2006

[06] Integriertes Stadtentwicklungskonzept– INSEK Stadt Hoyerswerda, Fortschreibung 2008

[07] Verkehrsentwicklungsplan Hoyerswerda, Fortschreibung 2006/2007

[08] Gestaltungssatzung Hoyerswerda – Altstadt / Klein Neida einschließlich 2. Änderungssatzung vom 10.12.2008

[09] Stadt Hoyerswerda, Sanierungsgebiet „Hoyerswerda-Bahnhofsvorstadt“, Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes 2009

Homepages:

[10] Sächsische Zeitung, www.sz-online.de, Beitrag vom 31.12.2009 „Unterwegs auf den Spuren der Geschichte“

[11] Sächsisches Staatsministerium des Inneren, www.landesentwicklung.sachsen.de

Abkürzungen:

BauGB … Baugesetzbuch

BauNVO … Baunutzungsverordnung

BBergG … Bundesberggesetz

Kap. … Kapitel

MI … Mischgebiet

MK … Kerngebiet

SächsDSchG … Sächsisches Denkmalschutzgesetz

Aktualität der Gesetze: siehe Kap. 3 Rechtsgrundlagen