Bl. 495

Anlage 3 der Beschlußvorlage
2531-V-98

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN

"FRENTZELSTRASSE, FRIEDRICHSSTRASSE, BLEICHGÄSSCHEN"

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

im März 1998

Bl. 496

STADT HOYERSWERDA
BEBAUUNGSPLAN "FRENTZELSTRASSE, FRIEDRICHSSTRASSE, BLEICHGÄSSCHEN"

Der Bebauungsplan umfaßt:

- o Planzeichnung (Teil A)
- o Text (Teil B)
- o Begründung
  Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bl. 497

STADT HOYERSWERDA
BEBAUUNGSPLAN "FRENTZELSTRASSE, FRIEDRICHSSTRASSE, BLEICHGÄSSCHEN"

Der Bebauungsplan umfaßt:

- Planzeichnung (Teil A)
- Text (Teil B)
- Begründung
  Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

INHALT

Seite

1.	**ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**	1
1.1.	**Historische Situation**	1
1.2.	**Planungsvorgaben**	2
1.3.	**Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes**	3
2.	**KONZEPT**	4
2.1.	**Grundstücke und Bebauung**	4
2.2.	**Ruhender Verkehr und Erschließung**	4
2.3.	**Natur und Freiflächen**	5
2.4.	**Öffentliche Parkmöglichkeiten**	9
3.	**FESTSETZUNGEN GEM. BauGB**	10
3.1.	**Baugebiete**	10
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
3.1.3.	Höhe und Höhenlage	14
3.1.4.	Bauweise	14
3.1.5.	Nebenanlagen	15
3.1.6.	Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	16
3.1.7.	Firstrichtung, Gebäudehöhe	17
3.2.	**Verkehrsflächen**	17
3.2.1.	Öffentliche Erschließungsstraßen	17
3.2.2.	Fußwege	18
3.2.3.	Parkplatz	18
3.2.4.	Gehrechte	18

31.438

3.3.	**Grünflächen**	19
3.3.1.	Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	19
3.3.2.	Privates Gartenland	19
4.	FESTSETZUNGEN GEM. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG	20
5.	REALISIERUNG	21
5.1.	**Bodenordnung**	21
5.2.	**Erschließung**	21
6.	STÄDTEBAULICHE WERTE	22

3.3. Grünflächen 19
3.3.1. Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" 19
3.3.2. Privates Gartenland 19

4. FESTSETZUNGEN GEM. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG 20

5. REALISIERUNG 21
5.1. Bodenordnung 21
5.2. Erschließung 21

6. STÄDTEBAULICHE WERTE 22

STADT HOYERSWERDA
BEBAUUNGSPLAN "FRENTZELSTRASSE, FRIEDRICHSSTRASSE, BLEICHGÄSSCHEN"
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Historische Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt und wird durch die nördliche Friedrichsstraße, die östliche Frentzelstraße, die Lessingstraße und das Bleichgäßchen begrenzt mit Ausnahme des Eckbereichs Friedrichs-/Frentzelstraße. Bei dem hier vorliegenden Gebiet handelt es sich um einen sehr heterogenen Bereich:

- Die Friedrichsstraße gehört mit ihrem Verlauf im Straßenzug Dresdener Straße, Friedrichsstraße, Kirchstraße zu den ältesten Straßen der Stadt und ist überwiegend im 19. Jahrhundert in die städtische Erweiterung durch Wohn- und Geschäftshäuser einbezogen worden. Die Bebauung entlang der Friedrichsstraße besteht zum größten Teil aus zwei- bis viergeschossigen Gebäuden. Eine Ausnahme bildet ein fünfgeschossiges Gebäude.

- Die Frentzelstraße als südliche Begrenzung des Plangebietes wurde dagegen erst um die Jahrhundertwende angelegt. Als wesentlichen Impuls für die Anlage der Frentzelstraße ist die Errichtung der Kreisverwaltung am damaligen Ostende der Straße zu sehen. Die gegenüberliegende Bebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende ist relativ homogen. Die zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung umschließt einen etwa 4,5 ha großen Innenbereich, der bis zur Nachkriegszeit unbebaut war. Diese große Freifläche diente, da sie von einem Fließ durchflossen wurde, als Bleiche und Wäscheplatz. Heute ist das Fließ nicht mehr vorhanden, die Bleiche mit z.T. großen Bäumen bewachsen.

Bl. 500

- Die Lessingstraße als westliche Begrenzung des Plangebietes ist nur sehr spärlich bebaut. Vor dem Krieg befand sich hier nur ein Wohnhaus, das jedoch zerstört wurde. Nach dem Krieg entstanden mehrere Gebäude, die heute das Gesundheitszentrum Altstadt, das Hygieneamt und das Umwelt- und Ordnungsamt der Stadt Hoyerswerda beherbergen.

- Im unbebauten Innenbereich erstrecken sich Hausgärten oder selbständige Gärten, die z.T. nicht mehr genutzt werden und deshalb verwildert wirken. Entlang des Bleichgäßchens bis zur Höhe des Gesundheitszentrums Altstadt wird das Bild durch großkronige Baumgruppen geprägt. Aber auch in den Gartenbereichen des Innenbereiches steht erhaltenswerter Baumbestand. Vor allem Obstbäume sind anzutreffen. Zur sachgemäßen ökologischen Untersuchung und Erfassung des Innenbereiches wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Tenne in Kamenz erarbeitet.

1.2. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der 1994 genehmigte Flächennutzungsplan für die Stadt Hoyerswerda stellt den gesamten Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche dar. Die kleinräumige Differenz der Festsetzung im Bebauungsplan „WA" und „MI" ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hoyerswerda. Die Genehmigung der Änderung der Gestaltungssatzung wurde am 05.12.1996 bekanntgemacht. Folglich sind die dort formulierten besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung auf die hier vorliegende Bebauungsplanung anzuwenden.

Sanierungsgebiet

Weiterhin liegt der entlang der Friedrichsstraße gelegene Bereich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Im Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen wurden Ziele formuliert, die bei der Beplanung des Innenbereiches z.T. berücksichtigt wurden. Aufgrund des Ergebnisses der

- Die Lessingstraße als westliche Begrenzung des Plangebietes ist nur sehr spärlich bebaut. Vor dem Krieg befand sich hier nur ein Wohnhaus, das jedoch zerstört wurde. Nach dem Krieg entstanden mehrere Gebäude, die heute das Gesundheitszentrum Altstadt, das Hygieneamt und das Umwelt- und Ordnungsamt der Stadt Hoyerswerda beherbergen.

- Im unbebauten Innenbereich erstrecken sich Hausgärten oder selbständige Gärten, die z.T. nicht mehr genutzt werden und deshalb verwildert wirken. Entlang des Bleichgäßchens bis zur Höhe des Gesundheitszentrums Altstadt wird das Bild durch großkronige Baumgruppen geprägt. Aber auch in den Gartenbereichen des Innenbereiches steht erhaltenswerter Baumbestand. Vor allem Obstbäume sind anzutreffen. Zur sachgemäßen ökologischen Untersuchung und Erfassung des Innenbereiches wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Tenne in Kamenz erarbeitet.

1.2. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der 1994 genehmigte Flächennutzungsplan für die Stadt Hoyerswerda stellt den gesamten Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche dar. Die kleinräumige Differenz der Festsetzung im Bebauungsplan „WA" und „MI" ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hoyerswerda. Die Genehmigung der Änderung der Gestaltungssatzung wurde am 05.12.1996 bekanntgemacht. Folglich sind die dort formulierten besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung auf die hier vorliegende Bebauungsplanung anzuwenden.

Sanierungsgebiet

Weiterhin liegt der entlang der Friedrichsstraße gelegene Bereich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Im Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen wurden Ziele formuliert, die bei der Beplanung des Innenbereiches z.T. berücksichtigt wurden. Aufgrund des Ergebnisses der

Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB allerdings von der Festsetzung eines Parkplatzes und der Erschließung des rückwärtigen Bereichs

entlang der westlichen Frentzelstraße abgesehen. Das Gebiet wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

Raumordnerische Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan hat wegen der geringen Größe des Baugebietes und wegen des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedeutung für die Raumordnung.

1.3. Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes

Die Stärkung der Altstadt als Geschäfts- und Wohnstandort ist von ausschlaggebender Bedeutung für die Entwicklung des Altstadtzentrums. Während sich die Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe auf die Straßenränder konzentrieren sollen, eignet sich der bisher unbebaute Innenbereich besonders als Wohnstandort. Es handelt sich um eine sehr günstig zum Stadtkern gelegene Fläche, die sich für eine Nachverdichtung anbietet. Auch unter Berücksichtigung der ökologischen Gesichtspunkte und unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft gemäß BauGB und BNatSchG sowie dem Optimierungsgebot gemäß BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist die bauliche Entwicklung dieser Fläche einer Neuerschließung im Freiraum vorzuziehen.

Aus der Darstellung der historischen Situation, den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und den Sanierungszielen für den entlang der Friedrichsstraße gelegenen Bereich ergeben sich folgende Hauptziele und -aufgaben des Bebauungsplanes:

- Sicherung der historischen Randbebauung,
- Rahmensetzung für die rückwärtige Bebauung,
- Schaffung einer rückwärtigen Erschließung für die Straßenrandbebauung,
- vorsichtige Grundstücksneuordnung der langen Grundstücke,
- Möglichkeiten der Bebauung des Innenbereiches,
- Erhaltung des Grünzuges entlang des Bleichgäßchens und Berücksichtigung und Sicherung von schützenswerten Grünelementen im Innenbereich.

B1.502

2. KONZEPT

2.1. Grundstücke und Bebauung

Die Randbereiche der das Plangebiet begrenzenden Straßen, insbesondere der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße sind klar formuliert. Es handelt sich hier um eine zwei- bis fünfgeschossige Randbebauung mit dazugehörigen tiefen Grundstücken. Hier besteht ein großer Spielraum bei der anzunehmenden Tiefe der zukünftig neu zu ordnenden Grundstücke. Als zukünftige Tiefe der Grundstücke wurde bei der Friedrichsstraße ca. 50 m, bei der Frentzelstraße ca. 40 m angesetzt, so daß eine rückwärtige Bebaubarkeit eröffnet wird, um eine der Innenstadtlage angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.
Die Bebauung an der Lessingstraße kann durch Einzelbaukörper ergänzt werden, wobei der Charakter, der heute durch den Wechsel von Gebäuden und Großgrün geprägt ist, berücksichtigt werden soll.
Für die Bebauung im Innenbereich, soweit er im Plangebiet liegt, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Als die der Lage unmittelbar am Geschäftszentrum Altstadt und des Zieles der Erhaltung des Grünraumes angemessene Form werden Einzelbaukörper für Geschoßwohnungen ("Stadtvillen") angesehen.

2.2. Ruhender Verkehr und Erschließung

Die intensive Nutzung entlang der Kirchstraße und der Friedrichsstraße durch Geschäfte und Dienstleistungen sowie entlang der Frentzelstraße durch die frühere Kreisverwaltung, ab 1.1.1996 die städtischen Ämter, erfordert ein entsprechendes Angebot von privaten Stellplätzen, das soweit wie möglich auf eigenem Grundstück gedeckt werden soll, d.h. die Grundstücke entlang der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße müssen tief genug sein, daß rückwärtig der Stellplatzbedarf untergebracht werden kann.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zum Innenbereich, die für die Deckung des Stellplatzbedarfs zur Belieferung der Geschäfte und zur Bewirtschaftung der Gebäude und Gärten geschaffen werden müssen, sind durch die bestehende Bebauung beschränkt. Die Erschließung des Innenbereiches kann demnach nur erfolgen über:

2. KONZEPT

2.1. Grundstücke und Bebauung

Die Randbereiche der das Plangebiet begrenzenden Straßen, insbesondere der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße sind klar formuliert. Es handelt sich hier um eine zwei- bis fünfgeschossige Randbebauung mit dazugehörigen tiefen Grundstücken. Hier besteht ein großer Spielraum bei der anzunehmenden Tiefe der zukünftig neu zu ordnenden Grundstücke. Als zukünftige Tiefe der Grundstücke wurde bei der Friedrichsstraße ca. 50 m, bei der Frentzelstraße ca. 40 m angesetzt, so daß eine rückwärtige Bebaubarkeit eröffnet wird, um eine der Innenstadtlage angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.
Die Bebauung an der Lessingstraße kann durch Einzelbaukörper ergänzt werden, wobei der Charakter, der heute durch den Wechsel von Gebäuden und Großgrün geprägt ist, berücksichtigt werden soll.
Für die Bebauung im Innenbereich, soweit er im Plangebiet liegt, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Als die der Lage unmittelbar am Geschäftszentrum Altstadt und des Zieles der Erhaltung des Grünraumes angemessene Form werden Einzelbaukörper für Geschoßwohnungen ("Stadtvillen") angesehen.

2.2. Ruhender Verkehr und Erschließung

Die intensive Nutzung entlang der Kirchstraße und der Friedrichsstraße durch Geschäfte und Dienstleistungen sowie entlang der Frentzelstraße durch die frühere Kreisverwaltung, ab 1.1.1996 die städtischen Ämter, erfordert ein entsprechendes Angebot von privaten Stellplätzen, das soweit wie möglich auf eigenem Grundstück gedeckt werden soll, d.h. die Grundstücke entlang der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße müssen tief genug sein, daß rückwärtig der Stellplatzbedarf untergebracht werden kann.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zum Innenbereich, die für die Deckung des Stellplatzbedarfs zur Belieferung der Geschäfte und zur Bewirtschaftung der Gebäude und Gärten geschaffen werden müssen, sind durch die bestehende Bebauung beschränkt. Die Erschließung des Innenbereiches kann demnach nur erfolgen über:

- o das ehemalige Fließ von der Friedrichsstraße ausgehend,
- o die Zufahrt südlich des Gesundheitszentrums Altstadt von der Lessingstraße ausgehend und
- o eine Zufahrt von der Frentzelstraße neben dem städtischen Gebäude Frentzelstraße 8.

Dabei soll die Verkehrserschließung insgesamt eine für Fußgänger vernetzte Erschließungsstruktur ermöglichen, die auf sehr sparsame Straßenquerschnitte und Stichwege bzw. eine Schleife beschränkt bleibt.

2.3. Natur und Freiflächen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gehören Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege zu den abwägungsrelevanten Belangen gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Die Behandlung dieser Belange in der Planaufstellung ist durch §§ 8 und 8a BNatSchG in Verbindung mit der Landesgesetzgebung geregelt. Der Freistaat Sachsen hat im "Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächs. Aufbaubeschleunigungsgesetz)" vom 26.05.1994 die Regelungen des § 8a BNatSchG teilweise bis zum 30.04.1998 ausgesetzt. Danach kann weiterhin der Inhalt von zu Bebauungsplänen gehörigen Grünordnungsplänen auf "eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft beschränkt werden" (§ 65 Abs. 1 Sächs. NatSchG).
Eine solche Bewertung ist durch das Büro Tenne, Kamenz durchgeführt worden und hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Sie bezieht sich auf das Plangebiet incl. dem inzwischen abgetrennten Eckbereich Friedrichs-/ Frentzelstraße und ist in der Anlage beigefügt.

DI.504

Insgesamt ergibt sich für den Bebauungsplan folgendes:

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 jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für eine Bebauung könnte z.B. dann von vorneherein abwägungsfehlerhaft sein, wenn es sich im Plangebiet z.B. um bestimmte, in § 20c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführte Biotope, wie Moore/Sümpfe, Binnendünen, Fels- und Steilküsten, offene Felsbildung u.ä. handeln würde. In diesem Falle würde wahrscheinlich von vorneherein das Gewicht des Schutzes dieser Biotope die anderen Belange überwiegen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Damit ist die städtebauliche Absicht einer Bebauung dieses Gebietes möglich, sie muß dabei jedoch gem. § 8 BNatSchG vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare soweit möglich ausgleichen.

Die Stadt hat daher geprüft, inwieweit die gemeindlichen Planungsabsichten nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft erreicht werden können. Daher ist der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Vorentwurf verändert und konkretisiert worden:

- Im rückwärtigen Bereich wurde auf einem Parkplatz zugunsten der Erhaltung von Gartenflächen verzichtet.
- Die hier vorgesehene Einzelhausbebauung beläßt große Freiflächen.
- Die Verkehrsflächen wurden verringert.
- Zu erhaltende Bäume wurden gem. § 9 (1) BauGB 25 festgesetzt.
- Es wurden Forderungen zur Bepflanzung im Textteil aufgenommen.

Insgesamt ergibt sich für den Bebauungsplan folgendes:

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 jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für eine Bebauung könnte z.B. dann von vorneherein abwägungsfehlerhaft sein, wenn es sich im Plangebiet z.B. um bestimmte, in § 20c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführte Biotope, wie Moore/Sümpfe, Binnendünen, Fels- und Steilküsten, offene Felsbildung u.ä. handeln würde. In diesem Falle würde wahrscheinlich von vorneherein das Gewicht des Schutzes dieser Biotope die anderen Belange überwiegen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Damit ist die städtebauliche Absicht einer Bebauung dieses Gebietes möglich, sie muß dabei jedoch gem. § 8 BNatSchG vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare soweit möglich ausgleichen.

Die Stadt hat daher geprüft, inwieweit die gemeindlichen Planungsabsichten nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft erreicht werden können. Daher ist der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Vorentwurf verändert und konkretisiert worden:

- Im rückwärtigen Bereich wurde auf einem Parkplatz zugunsten der Erhaltung von Gartenflächen verzichtet.
- Die hier vorgesehene Einzelhausbebauung beläßt große Freiflächen.
- Die Verkehrsflächen wurden verringert.
- Zu erhaltende Bäume wurden gem. § 9 (1) BauGB 25 festgesetzt.
- Es wurden Forderungen zur Bepflanzung im Textteil aufgenommen.

Eine weitere Verminderung geplanter Eingriffe ergibt sich aufgrund der Ausklammerung des Eckbereichs Friedrichs-/Frenzelstraße, da damit ein rückwärtiger Erschließungsweg mit zugehörigen Bebauungsmöglichkeiten entfällt.

Der Verlust von Gartenflächen im Innenbereich ist bei der Zielsetzung, die Altstadt als Wohnstandort zu stärken, unvermeidbar. Ein teilweiser Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe kann über eine Bepflanzung und landschaftsgerechte Gestaltung der verbleibenden unbebauten Bereiche sowie über die Aufwertung und Fortführung des parkartigen Bereichs entlang des Bleichgäßchens erfolgen.
Insgesamt ist zu erwarten, daß die Begrünung des Gebietes nach einer Bebauung gegenüber heute, wesentlich zunehmen wird. Insofern werden die Eingriffe in die Bepflanzung weitgehend ausgeglichen.
Zum Ausgleich bzw. zur Minderung der Versiegelung strebt die Stadt an, die Oberflächenentwässerung so weit wie möglich durch Versickerung abzuleiten. Wegen der Unklarheit in der Rechtslage und in den technischen Voraussetzungen (zuständig ist nicht die Stadt sondern der Trink- und Abwasserverband; die Versickerungsmöglichkeiten sind ungeklärt, insbesondere vor dem Hintergrund des im Gange befindlichen Grundwasserwiederanstiegs) wurden allerdings entsprechende Festsetzungen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Begrünung wurde auf einige wesentliche Forderungen beschränkt. Die Gründe hierfür liegen in folgenden Gesichtspunkten:

- o Die Durchsetzung einfach zu überprüfender Pflanzgebote in bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen ist an die Grenzen der Kontrollierbarkeit durch die Bauaufsichtsbehörden sowohl bei der Anlage als auch bei der Unterhaltung von entsprechenden Bepflanzungen gestoßen. Insofern besteht hier im allgemeinen ein erhebliches Problem der praktischen Durchsetzung.

- o Differenzierte Festsetzungen zu Pflanzenarten, z.B. standortheimischen Pflanzen mit möglicherweise vorgegebenen Mischungsverhältnis stoßen auf die praktische Unmöglichkeit einer Kontrolle. So ist es derzeit aus der personellen Situation nicht möglich und es wird in

Bl. 506

Zukunft nicht zu erwarten sein, daß bei den Behörden Fachleute in so großer Zahl eingestellt werden, die in der Lage sind die entsprechenden Pflanzenarten als Schößlinge oder Jungpflanzen von exotischen Hybridformen zu unterscheiden.

- Regelmäßige Kontrollen und ggf. Nachforderungen der auf privaten Flächen zu pflanzenden Büsche und Bäume entsprechend den Festsetzungen in einem Bebauungsplan würden die Behörden nicht nur hoffnungslos überfordern, sie wären wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Privatsphäre rechtlich problematisch und würden bei den Bürgern mit Sicherheit zu Protesten führen.

Die Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt:

> "Welches Maß an Einheitlichkeit der Bepflanzung die Gemeinde aus solchen bauplanerischen Gründen für erforderlich erachten und inwieweit der Bebauungsplan demnach bei Beachtung des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB Einzelheiten der vorzunehmenden Bepflanzung unter Wahrung der berechtigten Belange der privaten Eigentümer verbindlich vorschreiben darf, richtet sich im übrigen nach den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfall ..." (BVerwG, Beschluß vom 24.04.1991, in BauR 5/91, S. 567ff)

> "Für eine solche planerische Zurückhaltung können im Einzelfall gute Gründe bestehen, etwa wenn eine Gemeinde zu dem Schluß kommt, eine zu hohe planerischer Regelungsdichte werde den Vollzug der Planung erschweren. Auch ist zu berücksichtigen, daß die Gemeinden trotz aller Bedeutung der Bauleitplanung für den Schutz der Umwelt keineswegs der Hauptträger dieses Umweltschutzes sind, schon die Anbindung ihrer planerischen Tätigkeit an das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt ihnen Grenzen." (M. Fehlau, in BauR 6/92, S. 722).

Zukunft nicht zu erwarten sein, daß bei den Behörden Fachleute in so großer Zahl eingestellt werden, die in der Lage sind die entsprechenden Pflanzenarten als Schößlinge oder Jungpflanzen von exotischen Hybridformen zu unterscheiden.

- Regelmäßige Kontrollen und ggf. Nachforderungen der auf privaten Flächen zu pflanzenden Büsche und Bäume entsprechend den Festsetzungen in einem Bebauungsplan würden die Behörden nicht nur hoffnungslos überfordern, sie wären wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Privatsphäre rechtlich problematisch und würden bei den Bürgern mit Sicherheit zu Protesten führen.

Die Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt:

"Welches Maß an Einheitlichkeit der Bepflanzung die Gemeinde aus solchen bauplanerischen Gründen für erforderlich erachten und inwieweit der Bebauungsplan demnach bei Beachtung des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB Einzelheiten der vorzunehmenden Bepflanzung unter Wahrung der berechtigten Belange der privaten Eigentümer verbindlich vorschreiben darf, richtet sich im übrigen nach den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfall ..." (BVerwG, Beschluß vom 24.04.1991, in BauR 5/91, S. 567ff)

"Für eine solche planerische Zurückhaltung können im Einzelfall gute Gründe bestehen, etwa wenn eine Gemeinde zu dem Schluß kommt, eine zu hohe planerischer Regelungsdichte werde den Vollzug der Planung erschweren. Auch ist zu berücksichtigen, daß die Gemeinden trotz aller Bedeutung der Bauleitplanung für den Schutz der Umwelt keineswegs der Hauptträger dieses Umweltschutzes sind, schon die Anbindung ihrer planerischen Tätigkeit an das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt ihnen Grenzen." (M. Fehlau, in BauR 6/92, S. 722).

2.4. Öffentliche Parkmöglichkeiten

Die Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten hat für die Stärkung der historischen Altstadt als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum eine ausschlaggebende Bedeutung, ganz besonders angesichts der in dieser Hinsicht starken Konkurrenten Neustadtzentrum und Einzelhandelsbetrieben auf der "grünen Wiese" (u.a. Globus).

Bei den Untersuchungen zur Rahmenplanung Altstadt ist deutlich geworden, daß die bereits eng bebauten Bereiche ein erhebliches Stellplatzdefizit aufweisen, das sich durch die Nutzungsverdichtung im Bereich Schloßstraße / Schwar-zer Markt noch deutlich verstärken wird. Aufgrund dieser Untersuchungen müssen auf günstig gelegenen Freiflächen in der Altstadt in einem für die Anlieger und Besucher des Altstadtzentrums verträglichen Umfang Stellplatzangebote bereitgestellt werden. Eine solche Freifläche befindet sich südlich der alten Brauerei. Sie ist heute unbefestigt und nur am Rand mit Bäumen bestanden. Sie wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.
Weiterhin wurden Stellplätze und Garagen auf den rückwärtigen Teilen der Städtischen Grundstücke Frentzelstraße 8 und 10 festgesetzt, die in erster Linie dem Bedarf der Stadtverwaltung an der Frentzelstraße dienen.

D/.508

3. FESTSETZUNGEN gem. BauGB

3.1. Baugebiete

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiete

Die Randbebauungen an der nördlichen Friedrichsstraße, östlichen Frentzelstraße, Lessingstraße und im Bleichgäßchen sind dem Bestand und der Zielsetzung nach als Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht der Vorgabe durch den Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda. Sie gliedern sich nach unterschiedlicher, die derzeitige Bebauung und die zukünftige Grundstückssituation berücksichtigenden Dichte.

Der Abgrenzung der Baugebiete lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- in der Friedrichsstraße dominieren neben dem Wohnen Geschäfte und handwerkliche Dienstleistungen,
- in der Frentzelstraße herrschen Wohnnutzung und städtische Verwaltungen vor,
- die Bebauung der Lessingstraße wird durch Büros, ein Technisches Labor und Arztpraxen geprägt,
- die Grundstücke an der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße sind im allgemeinen sehr tief (z.T. über 90 m). Für eine bauliche Nutzung und die Unterbringung der Stellplätze ist eine Grundstückstiefe von 40-50 m ausreichend.

Im Textteil werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stellen eine dem Altstadtzentrum nicht entsprechende extensive Flächennutzung dar; Tankstellen sind wegen der möglichen Störungen der Umgebung, insbesondere durch den Verkehr ausgeschlossen. Für beide Nutzungen fehlt aus derzeitiger Sicht allerdings ohnehin die wirtschaftliche Basis und der nötige Bedarf.

Vergnügungsstätten könnten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB entlang der Friedrichsstraße allgemein zulässig sein, da hier eine überwiegend gewerbliche bzw. geschäfts- und dienstleistungsorientierte Nutzung besteht.

3. FESTSETZUNGEN gem. BauGB

3.1. Baugebiete

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiete

Die Randbebauungen an der nördlichen Friedrichsstraße, östlichen Frentzelstraße, Lessingstraße und im Bleichgäßchen sind dem Bestand und der Zielsetzung nach als Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht der Vorgabe durch den Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda. Sie gliedern sich nach unterschiedlicher, die derzeitige Bebauung und die zukünftige Grundstückssituation berücksichtigenden Dichte.

Der Abgrenzung der Baugebiete lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- in der Friedrichsstraße dominieren neben dem Wohnen Geschäfte und handwerkliche Dienstleistungen,
- in der Frentzelstraße herrschen Wohnnutzung und städtische Verwaltungen vor,
- die Bebauung der Lessingstraße wird durch Büros, ein Technisches Labor und Arztpraxen geprägt,
- die Grundstücke an der Friedrichsstraße und der Frentzelstraße sind im allgemeinen sehr tief (z.T. über 90 m). Für eine bauliche Nutzung und die Unterbringung der Stellplätze ist eine Grundstückstiefe von 40-50 m ausreichend.

Im Textteil werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stellen eine dem Altstadtzentrum nicht entsprechende extensive Flächennutzung dar; Tankstellen sind wegen der möglichen Störungen der Umgebung, insbesondere durch den Verkehr ausgeschlossen. Für beide Nutzungen fehlt aus derzeitiger Sicht allerdings ohnehin die wirtschaftliche Basis und der nötige Bedarf.

Vergnügungsstätten könnten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB entlang der Friedrichsstraße allgemein zulässig sein, da hier eine überwiegend gewerbliche bzw. geschäfts- und dienstleistungsorientierte Nutzung besteht.

Allerdings können Vergnügungsstätten mehrere Auswirkungen haben, die nicht im Sinne der Stadtentwicklung sind:

- o Aufgrund der längeren Öffnungszeiten gegenüber anderen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen ist im allgemeinen mit einer erhöhten Störung der Wohnruhe zu rechnen. Dies kann eine Schwächung der Wohnqualität, Fortzüge und Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zur Folge haben.

- o Aufgrund des im allgemeinen wesentlich höheren Mietpreisniveaus von Vergnügungsstätten kann es zu Verdrängungen wirtschaftlich schwächerer Betriebe und Firmen kommen, die jedoch für die Vielfalt der Altstadt eine große Bedeutung haben. Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Belang.

Um einen Verlust an Attraktivität in der Altstadt langfristig zu vermeiden, wurden entlang der Friedrichsstraße (Hausnummern 1-10) Wohnungen im Erdgeschoß ausgeschlossen. Dadurch wird für die Zukunft Vorsorge getroffen, daß wenn die geschäftliche Nachfrage sinkt, nicht die Läden, Dienstleistungsbetriebe und Freie Berufe im Erdgeschoß durch die Wohnnutzung verdrängt werden. Ausnahmen können jedoch zugelassen werden wenn die vorwiegend geschäftliche Prägung des Erdgeschosses nicht infrage gestellt wird. Wegen der im allgemeinen geringen Beliebtheit von Erdgeschoßwohnungen ist in absehbarer Zeit nicht mit einer solchen Entwicklung zu rechnen. Die Festsetzung dient damit der Vorsorge für eine aus heutiger Sicht eher hypothetischen Situation.

In der Lessingstraße (Mischgebiete MI-4 und MI-5) wurden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen und zwar nur dann, wenn aus städtebaulicher Sicht durch eine Geschäftsnutzung an dieser Stelle, die Stärkung und nicht die Schwächung des Altstadtzentrums erreicht werden kann. Bei einer allgemeinen Zulässigkeit dieser Anlagen ergäbe sich eine im Sinne der notwendigen Konzentration nicht erwünschte Konkurrenzsituation zur Geschäftsnutzung in der Kirch-/Friedrichsstraße und in der Lessingstraße.

Bl. 510

b) Allgemeines Wohngebiet

Im Innenbereich wurde von einem Mischgebiet abgesehen, da ein Mischgebiet mit Handwerks- und Geschäftsnutzung verhältnismäßig viel Verkehr anzieht. Die Geschäfte lägen abseits, so daß ihre wirtschaftliche Existenz vermutlich kaum gesichert werden könnte. Darüber hinaus soll der Bereich entlang der Schloßstraße - außerhalb des Bebauungsplangebietes - stark geschäfts- und büroflächenorientiert verdichtet werden, so daß mit einer weiteren Nachfrage nach Geschäfts- und Büroflächen im Innenbereich nicht gerechnet werden kann.
Der Innenbereich bietet sich aus den bereits genannten Gründen eher für eine Wohnnutzung an, da dort ein Wohnen im Grünen in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern mit seinen zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen ermöglicht wird.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe wurden im Textteil für nur ausnahmsweise zulässig erklärt, da diese Art von Anlagen in direkter Nähe zum Bebauungsplangebiet, in der Kirch-/ Friedrichsstraße konzentriert sind. Darüberhinaus widerspricht das durch solche Anlagen bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen dem stadtplanerischen Ziel im Innenbereich eine ruhige Wohnlage im Grünen zu schaffen.

Über eine Ansiedelung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen von Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sollte im Einzelfall entschieden werden, je nachdem, ob sich die beantragen Anlagen im konkreten Fall mit dem angestrebten Wohngebietscharakter vereinbaren lassen. Grundlage hierzu bietet § 15 BauNVO wonach die in §§ 2-14 BauNVO aufgeführten Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Störungen ausgehen.

Zusätzlich dazu wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der beabsichtigten baulichen Verdichtung im Innenbereich zuwiderlaufen würden.

Zur Sicherung des angestrebten Baugebietscharakters und der Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungsstraßen wurde im Textteil für die Allge-

b) Allgemeines Wohngebiet

Im Innenbereich wurde von einem Mischgebiet abgesehen, da ein Mischgebiet mit Handwerks- und Geschäftsnutzung verhältnismäßig viel Verkehr anzieht. Die Geschäfte lägen abseits, so daß ihre wirtschaftliche Existenz vermutlich kaum gesichert werden könnte. Darüber hinaus soll der Bereich entlang der Schloßstraße - außerhalb des Bebauungsplangebietes - stark geschäfts- und büroflächenorientiert verdichtet werden, so daß mit einer weiteren Nachfrage nach Geschäfts- und Büroflächen im Innenbereich nicht gerechnet werden kann.
Der Innenbereich bietet sich aus den bereits genannten Gründen eher für eine Wohnnutzung an, da dort ein Wohnen im Grünen in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern mit seinen zahlreichen öffentlichen und privaten Einrichtungen ermöglicht wird.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe wurden im Textteil für nur ausnahmsweise zulässig erklärt, da diese Art von Anlagen in direkter Nähe zum Bebauungsplangebiet, in der Kirch-/ Friedrichsstraße konzentriert sind. Darüberhinaus widerspricht das durch solche Anlagen bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen dem stadtplanerischen Ziel im Innenbereich eine ruhige Wohnlage im Grünen zu schaffen.

Über eine Ansiedelung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen von Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sollte im Einzelfall entschieden werden, je nachdem, ob sich die beantragen Anlagen im konkreten Fall mit dem angestrebten Wohngebietscharakter vereinbaren lassen. Grundlage hierzu bietet § 15 BauNVO wonach die in §§ 2-14 BauNVO aufgeführten Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Störungen ausgehen.

Zusätzlich dazu wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der beabsichtigten baulichen Verdichtung im Innenbereich zuwiderlaufen würden.

Zur Sicherung des angestrebten Baugebietscharakters und der Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungsstraßen wurde im Textteil für die Allge-

Bl. 511

meinen Wohngebiete die Zahl der Wohnungen beschränkt. Bei den Einzel- und Doppelhäusern soll es sich überwiegend um Einfamilienhäuser handeln. Bei den "Stadtvillen" sollten möglichst nicht nur kleine Wohnungen (Appartements) errichtet werden, sondern ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Da es sich bei der für die Wohnnutzung ausgewiesenen Fläche um etwa 0,5 ha Fläche handelt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes, der für den gesamten Blockbereich Gemischte Bauflächen vorsieht, nicht notwendig; das WA-Gebiet ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ- und GFZ-Werte sind in den Randzonen auf die Baugebiete bezogen, d.h. gegenüber heute, wo lange Grundstücke vorhanden sind, ergibt sich durch die unter 2.1.1. dargestellte Gliederung der Baugebiete eine erhöhte Ausnutzung. Sie wurde so gewählt, daß die heutige Bebauung der Maßstab ist. Wesentliche Verdichtungen sind hier nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der heutigen Bausubstanz, die z.T. denkmalwert ist, soll mit dem Bebauungsplan kein Anstoß für eine Umstrukturierung der Randbebauung gegeben werden. Veränderungen sollen im rückwärtigen Bereich stattfinden.
Bei der neuen Wohnbebauung waren die Ziele einer Erhaltung von Freizonen um die Gebäude herum und eine ebenerdige Unterbringungsmöglichkeit des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die deutlich unter den Höchstwerten der BauNVO liegenden Nutzungsmaße.

Da in den Dachgeschossen erhebliche Nutzflächen untergebracht werden können, die städtebauliche Auswirkungen z.B. auf den Stellplatzbedarf haben, wurde im Bebauungsplan die Berücksichtigung der Geschoßfläche in Nicht-Vollge-schossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

D1.512

3.1.3. Höhe und Höhenlage

Um bei den relativ weiten Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der Vollgeschoßzahl die Spannungen zwischen den Grundstücken einzuschränken und um eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit in der Bebauung zu erzielen, wurde die Höhenlage der Gebäude bzw. Gebäudeteile, insbesondere die Höhen-lage des untersten Vollgeschosses im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß Untergeschosse beinah als Vollgeschosse errichtet werden, was dazu führt, daß das eigentliche Erdgeschoß bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragen könnte. Zusätzlich besteht der Grund für die Festsetzung der Höhenlage in der Friedrichsstraße und Frentzelstraße darin, daß hier Geschäfte und Verwaltungen angesiedelt sind. Hohe Sockel würden den Geschäftsstraßencharakter schwächen und behinderten Menschen den Zugang zu Geschäften und Verwaltungen in Gebäuden stark erschweren.

Der in der gesamten Stadt zu berücksichtigende Grundwasser-Wiederanstieg wird sich auch im Plangebiet auswirken. Planungswasserstände sind - gem. heutigen Erkenntnissen - als Hinweis im Text aufgenommen.

Zur Anpassung der Baukörper an die historisch vorgegebene Situation und um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung zu erzielen, wurden sowohl bei den bebauten Bereichen, als auch im großen unbebauten Abschnitt (Innenbereich) die First- und die Traufhöhe beschränkt.

Gestalterische Anforderungen an Gebäude sind unabhängig vom Bebauungsplan der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für den Altstadtkern zu entnehmen.

3.1.4. Bauweise

Da in den Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-6, entlang der Friedrichsstraße, des Bleichgäßchens und in Teilen der Frentzelstraße eine weitgehend durchgängige Gebäudeflucht besteht und diese auch erhalten werden soll, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.1.3. Höhe und Höhenlage

Um bei den relativ weiten Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der Vollgeschoßzahl die Spannungen zwischen den Grundstücken einzuschränken und um eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit in der Bebauung zu erzielen, wurde die Höhenlage der Gebäude bzw. Gebäudeteile, insbesondere die Höhen-lage des untersten Vollgeschosses im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß Untergeschosse beinah als Vollgeschosse errichtet werden, was dazu führt, daß das eigentliche Erdgeschoß bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragen könnte. Zusätzlich besteht der Grund für die Festsetzung der Höhenlage in der Friedrichsstraße und Frentzelstraße darin, daß hier Geschäfte und Verwaltungen angesiedelt sind. Hohe Sockel würden den Geschäftsstraßencharakter schwächen und behinderten Menschen den Zugang zu Geschäften und Verwaltungen in Gebäuden stark erschweren.

Der in der gesamten Stadt zu berücksichtigende Grundwasser-Wiederanstieg wird sich auch im Plangebiet auswirken. Planungswasserstände sind - gem. heutigen Erkenntnissen - als Hinweis im Text aufgenommen.

Zur Anpassung der Baukörper an die historisch vorgegebene Situation und um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung zu erzielen, wurden sowohl bei den bebauten Bereichen, als auch im großen unbebauten Abschnitt (Innenbereich) die First- und die Traufhöhe beschränkt.

Gestalterische Anforderungen an Gebäude sind unabhängig vom Bebauungsplan der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für den Altstadtkern zu entnehmen.

3.1.4. Bauweise

Da in den Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-6, entlang der Friedrichsstraße, des Bleichgäßchens und in Teilen der Frentzelstraße eine weitgehend durchgängige Gebäudeflucht besteht und diese auch erhalten werden soll, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

31.513

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise darf die Gebäudelänge 18,0 m nicht überschreiten. Dahinter steht die Idee, dreigeschoßige Stadtvillen als Solitäre im Grünen anzuordnen, um so die Altstadt einerseits als Wohnstandort zu fördern, gleichzeitig aber auch einen hohen Anteil an Grünflächen zu erhalten. Ohne diese Beschränkung wären bei offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig.

Prinzipiell ermöglicht die offene Bebauung im in Form von Stadtvillen ein leichteres Eingehen auf den jeweiligen Baumbestand als eine geschlossene Bebauung z.B. in Zeilenform dies zuläßt. (Zur Veranschaulichung der vielfältigen architektonischen Ausdrucksmöglichkeiten sind Beispiele für Stadtvillen der Begründung als Anlage beigefügt).

3.1.5. Nebenanlagen

Allgemeine Nebenanlagen
Da die Baufenster entlang der Friedrichs- und Frentzelstraße großzügig gefaßt wurden und um die Freiflächen der Häuser von Nebenanlagen freizuhalten, die häufig störend in Erscheinung treten - Gartenhäuschen, Carports, Garagen u.ä. - wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche textlich beschränkt.

Da das Allgemeine Wohngebiet WA-1 als Wohnstandort im Grünen gelten soll, wurden auch hier die Nebenanlagen, insbesondere Stellplatzanlagen, textlich beschränkt. Sie dürfen demnach nicht in dem mittleren, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünbereich angeordnet werden, weil dieser als Ausgleich zur Be-bauung freigehalten und bepflanzt werden soll.

Stellplätze und Garagen
Bei diesen Flächen handelt es sich um Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB. Da die Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück dem Eigentümer unterliegt, ist eine derartige Ausweisung als Einzelfall an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Diese liegen hier in der engen Bebauung der Innenstadt vor, die es vielen Grundstückseigentümern unmöglich macht, ihren Stellplatzverpflichtungen nachzukommen, so daß bereits zu DDR-Zeiten die o.a. Garagenzeile am Bleichgäßchen entstanden ist. Der Stellplatznachweis ist heute angesichts der erstrebten Weiterentwicklung der

31.514

Altstadt und der damit verbundenen Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie von Umnutzungen, die jeweils den Stellplatznachweis erforderlich machen, von erheblicher städtebaulicher Bedeutung.

Die heute südlich des Bleichgäßchen parallel zur Straße angeordnete Garagenzeile (ca. 16 Garagen), die von Pkw-Haltern der Altstadt genutzt werden, wirken aufgrund ihres z.T. gestalterisch wenig ansprechenden Zustandes und ihrer linearen Anordnung störend. Die Aufgabe dieser Nutzung ist ohne Ersatz nicht zu vertreten. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt, die eine Umgruppierung bzw. Neuanordnung der Garagen ermöglicht.

Auf den der neuen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen der Flurstücke 57 und 58 (Frentzelstraße 8-10) wurde eine weitere Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem privaten Stellplatzbedarf, der gleichermaßen von Angestellten wie Besuchern der dort befindlichen städtischen Verwaltungen hervorgerufen wird, Rechnung getragen. Nach den Erfahrungen bei anderen Stellplätzen/Parkplätzen, wo die Lärmauswirkungen berechnet wurden, werden hier in den angrenzenden Bereichen keine unzumutbaren Belästigungen erreicht. Die weitgehende Konzentration der Verkehrsspitzen auf Anfang und Ende der Dienststunden sichert zudem die Nacht- und Wochenendruhe.

3.1.6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der hinteren Grundstücksteile der Friedrichsstraße - Hausnummern 1-8 - wurde entlang der neuen Erschließungsstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB festgesetzt. Die landschaftsgerechte Bepflanzung und Gestaltung dieser Zone dient der Eingrünung der Grundstücke zur neuen Erschließungsstraße hin und soll somit den parkartigen Charakter der Wohngebiete im Innenbereich verstärken.

Ebenso ist der südliche Randbereich des Bleichgäßchens, wo heute eine lange Garagenzeile steht, zur optischen Eingrünung mit einer entsprechenden zu bepflanzenden Fläche belegt.

Altstadt und der damit verbundenen Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie von Umnutzungen, die jeweils den Stellplatznachweis erforderlich machen, von erheblicher städtebaulicher Bedeutung.

Die heute südlich des Bleichgäßchen parallel zur Straße angeordnete Garagenzeile (ca. 16 Garagen), die von Pkw-Haltern der Altstadt genutzt werden, wirken aufgrund ihres z.T. gestalterisch wenig ansprechenden Zustandes und ihrer linearen Anordnung störend. Die Aufgabe dieser Nutzung ist ohne Ersatz nicht zu vertreten. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt, die eine Umgruppierung bzw. Neuanordnung der Garagen ermöglicht.

Auf den der neuen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen der Flurstücke 57 und 58 (Frentzelstraße 8-10) wurde eine weitere Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem privaten Stellplatzbedarf, der gleichermaßen von Angestellten wie Besuchern der dort befindlichen städtischen Verwaltungen hervorgerufen wird, Rechnung getragen. Nach den Erfahrungen bei anderen Stellplätzen/Parkplätzen, wo die Lärmauswirkungen berechnet wurden, werden hier in den angrenzenden Bereichen keine unzumutbaren Belästigungen erreicht. Die weitgehende Konzentration der Verkehrsspitzen auf Anfang und Ende der Dienststunden sichert zudem die Nacht- und Wochenendruhe.

3.1.6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der hinteren Grundstücksteile der Friedrichsstraße - Hausnummern 1-8 - wurde entlang der neuen Erschließungsstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB festgesetzt. Die landschaftsgerechte Bepflanzung und Gestaltung dieser Zone dient der Eingrünung der Grundstücke zur neuen Erschließungsstraße hin und soll somit den parkartigen Charakter der Wohngebiete im Innenbereich verstärken.

Ebenso ist der südliche Randbereich des Bleichgäßchens, wo heute eine lange Garagenzeile steht, zur optischen Eingrünung mit einer entsprechenden zu bepflanzenden Fläche belegt.

Um ein Mindestmaß an Bepflanzung im inneren Wohngebiet zu sichern wurde im Textteil festgesetzt, daß je 250 qm nicht überbauter Fläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Die wichtigsten Bäume sind zu ihrem Schutz auch als "zu erhalten" festgesetzt. Dies verringert die ansonsten möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8a BNatG.

3.1.7. Firstrichtung, Gebäudehöhe

Bei der neuen Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Frentzelstraßenanrainer wurde die Firstrichtung parallel zum Erschließungsweg festgesetzt. Dadurch wird eine Parallelstellung zur straßenseitigen Bauzeile und ein weniger ins Auge fallendes Erscheinungsbild der Baukörper erreicht. Die niedrigere Traufseite ist jeweils dem Weg bzw. den Vordergebäuden zugewandt. Zur Sicherung einer der bestehenden Bebauung in etwa angepaßten Bebauung wurden die Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoßzahl festgesetzt.

3.2. Verkehrsflächen

3.2.1. Öffentliche Erschließungsstraßen

Erschließungsstraßen sind die Friedrichsstraße, die Frentzelstraße, das Bleichgäßchen, die Lessingstraße sowie die neu zu bauenden Wohnwege im Innenbereich.

Bei den letzteren Wohnwegen handelt es sich um Erschließungen mit gemischten Profil - keine Trennung zwischen Fahrstreifen und Bürgersteig. In der Ausbauplanung sollten geschwindigkeitsdämpfende und verkehrsberuhigende Elemente in Form von Bäu-men, Pollern, Materialienwechsel u.ä. vorgesehen werden. Es ist weiterhin darauf hinzuwirken, daß die Kraftfahrzeuge hier nur mit einer geringen Geschwindigkeit fahren und die Verkehrsfläche gleichrangig auch von spielenden Kindern und Fußgängern genutzt werden kann.

Bl. 516

Das Verkehrsaufkommen ist beschränkt und konzentriert sich erfahrungsgemäß in den Spitzenstunden morgens und abends, während über den Tag

hinweg nur eine geringe Zahl von Fahrzeugen zu erwarten sein wird.

Die Dimensionierung ist ausreichend für die Befahrung durch LKWs - Baufahrzeuge, Möbelfahrzeuge, Anlieferer und Müllfahrzeuge.

3.2.2. Fußwege

Vom Bleichgäßchen führt ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung zum neuen Wohnweg. Damit bildet er einen Teil der neuen fußläufigen Verbindung Bleichgäßchen - Frentzelstraße. Er ist mit einer Breite von 3,0 m so dimensioniert, daß hier eine Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer gut möglich ist und Reinigungs- bzw. Unterhaltungsfahrzeuge durchkommen.

Zusammen mit der durch Gehrechte zu sichernden Verbindungen (s. 4.) ist die Fußwegverbindung durch das Gebiet ausreichend. Infolge der Aufgabe des im Vorentwurf noch vorgesehenen Parkplatzes im rückwärtigen Bereich von Frentzel- und Friedrichsstraße entfällt das öffentliche Interesse an einer neuen Fußwegverbindung zur Friedrichsstraße in diesem Abschnitt. In Abwägung der damit für die betroffenen privaten Grundstücke verbundenen Nachteile wurde daher auf eine solche verzichtet.

3.2.3. Parkplatz

Wie unter Pkt. 2.4. dargestellt, wird zur Abdeckung des deutlichen Stellplatzdefizits, der nicht mit Bäumen bewachsene südliche Randbereich des Bleichgäßchens als Parkplatz gesichert. Er ist in seiner Abgrenzung gegenüber dem Entwurf aufgrund der mittlerweile vorliegenden Projektplanung geringfügig verändert.

3.2.4. Gehrechte

Das Flurstück 58 (Frentzelstraße 8) wurde mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Verbindung zwischen Bleichgäßchen und

Das Verkehrsaufkommen ist beschränkt und konzentriert sich erfahrungsgemäß in den Spitzenstunden morgens und abends, während über den Tag hinweg nur eine geringe Zahl von Fahrzeugen zu erwarten sein wird.

Die Dimensionierung ist ausreichend für die Befahrung durch LKWs - Baufahrzeuge, Möbelfahrzeuge, Anlieferer und Müllfahrzeuge.

3.2.2. Fußwege

Vom Bleichgäßchen führt ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung zum neuen Wohnweg. Damit bildet er einen Teil der neuen fußläufigen Verbindung Bleichgäßchen - Frentzelstraße. Er ist mit einer Breite von 3,0 m so dimensioniert, daß hier eine Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer gut möglich ist und Reinigungs- bzw. Unterhaltungsfahrzeuge durchkommen.

Zusammen mit der durch Gehrechte zu sichernden Verbindungen (s. 4.) ist die Fußwegverbindung durch das Gebiet ausreichend. Infolge der Aufgabe des im Vorentwurf noch vorgesehenen Parkplatzes im rückwärtigen Bereich von Frentzel- und Friedrichsstraße entfällt das öffentliche Interesse an einer neuen Fußwegverbindung zur Friedrichsstraße in diesem Abschnitt. In Abwägung der damit für die betroffenen privaten Grundstücke verbundenen Nachteile wurde daher auf eine solche verzichtet.

3.2.3. Parkplatz

Wie unter Pkt. 2.4. dargestellt, wird zur Abdeckung des deutlichen Stellplatzdefizits, der nicht mit Bäumen bewachsene südliche Randbereich des Bleichgäßchens als Parkplatz gesichert. Er ist in seiner Abgrenzung gegenüber dem Entwurf aufgrund der mittlerweile vorliegenden Projektplanung geringfügig verändert.

3.2.4. Gehrechte

Das Flurstück 58 (Frentzelstraße 8) wurde mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Verbindung zwischen Bleichgäßchen und

Bl. 517

Frentzelstraße zu vervollständigen. Damit ist für die Bewohner aus den nördlich gelegenen Gebieten eine günstigere Erreichbarkeit dieses Gebäudes und der Nachbargebäude, wo auch in Zukunft mit Verwaltungseinrichtungen zu rechnen ist, gegeben.

3.3. Grünflächen

3.3.1. Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"

Entlang des Bleichgäßchens erhält der Bebauungsplan den Bereich der Großen Bleiche und des ehemaligen Fließes als öffentlichen "Park". Das Fließ soll allerdings nach Beschluß des Stadtrates nicht wieder als Wasserfläche hergestellt werden soll. Die Große Bleiche bildet einen heute bereits parkartig anmutenden Bereich, der einen Kontrast zur Altstadt bildet. Er ist mit der Grünzone um das Evangelische Gymnasium und den Zoo verbunden.

3.3.2. Privates Gartenland

Zu den verbleibenden unbebauten Bereichen des Innenbereiches gehören auch die privaten Gartenflächen. Auch wenn sie rechtlich Teile des Baugrundstückes sind, gehören die größeren doch auch zur Grünausstattung des Gebietes.
Insbesondere sind hier die privaten Grünflächen im WA-Gebiet zu nennen. Die Mitte des Blockinnenbereiches soll von der Bebauung freigehalten und landschaftsgerecht gestaltet werden, um einen Ausgleich für den Eingriff zu schaffen, der durch die Bebauung entsteht. Eine landschaftsgerechte Bepflanzung und Gestaltung verstärkt den Charakter "Wohnen im Park". Aufgrunddessen wurde festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je 250 m² nicht überbauter Fläche ein großkroniger Baum nach Artenliste zu pflanzen und zu erhalten ist.

Bl. 518

4. FESTSETZUNGEN gem. Sächsische Bauordnung

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Hoyerswerda. Aus ihr ergeben sich die Anforderungen an Dachform, -neigung, -Materialien, Werbeanlagen u.ä.

Abweichend hiervon werden für das WA-Gebiet Gebiet in bezug auf die Dachneigung und die optische Absetzung des 3. Obergeschosses im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

Die städtebauliche Zielsetzung in diesem Gebiet besteht in der Errichtung von Einzelbaukörpern, die als Gebäudeform bei einer bestimmten Geschoßfläche (Ausnutzung) am stärksten den angestrebten parkartigen Charakter in diesem Gebiet zur Geltung bringen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudelänge von maximal 18 m wird zu annähernd quadratischen Gebäudegrundflächen führen.
Dies hätte zur Folge, daß bei der Übernahme der Dachneigung gemäß Gestaltungssatzung, die sich aus der bestehenden Bebauung mit anderen Formen und Abmessungen herleitet, bei etwa 45° eine Dachhöhe von rd. 9 m über dem 3. Geschoß entstünde. Dies würde nicht nur eine ungewollte optische Beeinträchtigung der Umgebung durch die große Höhe bedeuten, sondern hätte auch in dieser Umgebung sehr fremd wirkende Proportionen zur Folge, da auf einem sehr breit gelagerten Baukörper ein riesiges Dach aufsitzen würde.
Daraus folgt, daß die angestrebte Solitärbauweise eine niedrigere Dachneigung erfordert, die sich jedoch von einem Flachdach noch erkennbar absetzen soll. Aus diesen Überlegungen erklärt sich die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 20-25°.

Zur Verringerung des Eindrucks einer massiven Bebauung und zur Gliederung der ansonsten breit gelagerten Fassade der angesprochenen Baukörper soll bei einer 3geschossigen Bebauung das Obergeschoß optisch zurückgesetzt werden.

Hierzu dient die Festsetzung, daß die Fassade tatsächlich mindestens 0,50 m zurückgesetzt wird, was durch eine entsprechende Farbgebung (in dunkleren Farbtönen, in anderen Materialien, z.B. Glas oder Holz), optisch noch unterstützt werden soll.

4. FESTSETZUNGEN gem. Sächsische Bauordnung

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Hoyerswerda. Aus ihr ergeben sich die Anforderungen an Dachform, -neigung, -Materialien, Werbeanlagen u.ä.

Abweichend hiervon werden für das WA-Gebiet Gebiet in bezug auf die Dachneigung und die optische Absetzung des 3. Obergeschosses im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

Die städtebauliche Zielsetzung in diesem Gebiet besteht in der Errichtung von Einzelbaukörpern, die als Gebäudeform bei einer bestimmten Geschoßfläche (Ausnutzung) am stärksten den angestrebten parkartigen Charakter in diesem Gebiet zur Geltung bringen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudelänge von maximal 18 m wird zu annähernd quadratischen Gebäudegrundflächen führen.
Dies hätte zur Folge, daß bei der Übernahme der Dachneigung gemäß Gestaltungssatzung, die sich aus der bestehenden Bebauung mit anderen Formen und Abmessungen herleitet, bei etwa 45° eine Dachhöhe von rd. 9 m über dem 3. Geschoß entstünde. Dies würde nicht nur eine ungewollte optische Beeinträchtigung der Umgebung durch die große Höhe bedeuten, sondern hätte auch in dieser Umgebung sehr fremd wirkende Proportionen zur Folge, da auf einem sehr breit gelagerten Baukörper ein riesiges Dach aufsitzen würde.
Daraus folgt, daß die angestrebte Solitärbauweise eine niedrigere Dachneigung erfordert, die sich jedoch von einem Flachdach noch erkennbar absetzen soll. Aus diesen Überlegungen erklärt sich die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 20-25°.

Zur Verringerung des Eindrucks einer massiven Bebauung und zur Gliederung der ansonsten breit gelagerten Fassade der angesprochenen Baukörper soll bei einer 3geschossigen Bebauung das Obergeschoß optisch zurückgesetzt werden.

Hierzu dient die Festsetzung, daß die Fassade tatsächlich mindestens 0,50 m zurückgesetzt wird, was durch eine entsprechende Farbgebung (in dunkleren Farbtönen, in anderen Materialien, z.B. Glas oder Holz), optisch noch unterstützt werden soll.

D. 513

5. REALISIERUNG

5.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich heute in privater Hand oder im Eigentum der Stadt. Soweit sich die Grundstückseigentümer nicht einigen können wird die Stadt ein Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB durchführen. Insbesondere für den Bereich des WA-Gebietes können nur durch eine Grundstücksneuordnung nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

5.2. Erschließung

Die innere Erschließung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Grundstücksneuordnung schrittweise ausgebaut werden. Dabei müssen alle Versorgungseinrichtungen alle Versorgungseinrichtungen innerhalb der geplanten Wohnwege untergebracht werden.

Die äußere Erschließung ist durch die bestehenden Randstraßen gegeben. In der Lessingstraße und Frentzelstraße wurde 1993-1995 die Erneuerung der unterirdischen Wirtschaft und der Straßenoberfläche durchgeführt. Für die Friedrichsstraße und dem Bleichgäßchen steht die Erneuerung 1996/97 an.

Die außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bestehenden Versorgungsleitungen sind zur Information im Plan dargestellt. Die genaue Lage ist allerdings i.d.R. nicht bekannt.

Bl. 520

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

-	Verkehrsfläche, incl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,74 ha
-	MI-Gebiet	1,95 ha
-	WA-Gebiet	0,87 ha
-	Grünflächen (öffentlich und privat)	0,70 ha
Gesamt:		4,26 ha

- gh- gruppe hardtberg
- stadtplaner -

Hoyerswerda, im März 1998
P151/BP20-B