- 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Hoyerswerda "Frentzel-, Friedrichsstraße, Bleichgäßchen"
- 4. zmena Wobtwarjenski plan no. 12 mesta Wojerec

"Frencelowa droha, Friedrichsowa droha, Belidowa haska"

Begründung

1. Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan "Frentzel-, Friedrichsstraße, Bleichgäßchen" ist seit dem 11.08.1998 rechtswirksam. Die 1.- 3. Änderung hatten jeweils Teiländerungen des Bebauungsplanes zum Gegenstand.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll erhalten bleiben.

Gegenstand dieser Planänderung sind die Anpassung der Baugrenzen sowie des Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin soll der im westlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fußweg in nicht überbaubare Baufläche, der im Osten festgesetzte Fußweg in öffentliche Verkehrsfläche geändert werden. Der im Osten vorhandene Weg ist als Verkehrsfläche errichtet worden und ist öffentlich gewidmet. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über diese "Straße am Lessinghaus".

Der im Bebauungsplan 2008 im Westen eingezeichnete Fußweg ist tatsächlich nicht vorhanden und soll auch zukünftig nicht an dieser Stelle errichtet werden.

2. Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung umfasst Teilflächen der Flurstücke 23, 24/1, 25/1, 26/1, 27/3, 28/1, 29/2 und 34/1 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 10.

Die Baufläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und beträgt 6.091 m².

3. Verfahren

Der Bebauungsplan "Frentzel-, Friedrichsstraße, Bleichgäßchen" ist seit dem 11.08.1998 rechtswirksam. Bisher wurden drei Änderungen für Teilflächen des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die 4. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Es handelt sich hier um eine innerstädtisch geprägte Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine sinnvolle Nachverdichtung des Bebauungsplanes. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt weniger als 2 ha. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wird abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda stellt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 erhöht, um eine bessere Auslastung der innerstädtischen Flächen zu erzielen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am bisherigen städtebaulichen Konzept. Die bisher dargestellten Fußwege wurden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung angepasst.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen der dauerhaften Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Artenvielfalt dienen. Zusätzlich wurde eine Festsetzung getroffen, die eine vollständige Gestaltung der nicht überbauten Flächen durch Steingärten u. ä. ausschließt.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einzäunungen mit einer Bodenfreiheit von 10- 15 cm wurde gewählt, um die natürlichen Lebensräume von Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen.

6. Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich keine festgesetzten Grünflächen. Demnach ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da die Grundstücke auch ohne Änderung des Bebauungsplanes bebaut werden können.

7. Grundwasserneubildung und Grundwasserwiederanstieg

Zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda vor Schäden durch aufgehendes Grundwasser wurden 2001/2002 Horizontalfilterbrunnen(HBr) zur Grundwasserniederhaltung entsprechend Notwendigkeit in Betrieb genommen. Bedingt durch den Betrieb der HBr haben sich seit ca. 2012 innerhalb des Einwirkbereiches quasistationäre Grundwasserstände eingestellt. Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +111,5 m NHN (Stand Oktober 2018). Der mittels Modellrechnung prognostizierte Endwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter stellt sich im Vorhabenbereich in Abhängigkeit des Betreibens der Horizontalfilterbrunnen wie folgt dar:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +111,8 m NHN,
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +114,7 m NHN.

Ob die derzeitig genehmigte Variante mit Betrieb der Horizontalfilterbrunnen oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände bei künftigen Planungen/Bauvorhaben zu Grunde gelegt werden, obliegt ganz allein der Verantwortung und Vorsorge des Bauherrn.

Unter Zugrundelegung einer mittleren Geländehöhe von +117 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, rein rechnerisch:

• bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 5,2 m.

• ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 2,3 m.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

8. Archäologische Relevanz

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Siedlung [D-51490-09)).