Bl. 247
Anlage 3
2943-V-99

# STADT HOYERSWERDA

## BEBAUUNGSPLAN

## „MARKT / MITTEL- / GRÜN- / ROSENSTRASSE"

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

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

im April 1999

Bl. 248

Inhalt:


| | | Seite |
|---|---|---|
| **1.** | **ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES** | **1** |
| 1.1 | Historische Situation | 1 |
| 1.2 | Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes | 2 |
| 1.3 | Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan | 3 |
| **2.** | **KONZEPT** | **4** |
| 2.1 | Randbebauung | 4 |
| 2.2 | Stellplatzbedarf | 4 |
| 2.3 | Gestaltung des Innenbereiches | 5 |
| 2.4 | Berücksichtigung von Natur und Landschaft | 6 |
| **3.** | **FESTSETZUNGEN** | **7** |
| 3.1 | Baugebiet – Mischgebiet | 7 |
| 3.2 | Verkehrsflächen | 10 |
| 3.3 | Grünflächen | 10 |
| **4.** | **REALISIERUNG (SANIERUNGSGEBIET)** | **11** |
| 4.1 | Bodenordnung | 11 |
| 4.2 | Erschließung | 11 |
| **5.** | **STÄDTEBAULICHE KENNWERTE** | **12** |

31.249



# 1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.1 Historische Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt inmitten der historischen Altstadt und stellt ein wichtiges Segment der Marktbebauung dar. Das alte Rathaus von Hoyerswerda, 1449 als ein Renaissancebau errichtet und bis 1680 dreimal abgebrannt, ist dabei ein für die Stadtgeschichte („steinerne Haus" nach Erlangung des Stadtrechtes) besonders bedeutendes Gebäude. Begrenzt wird das Gebiet durch die frühere Hauptverbindungsstraße Senftenberger Straße, durch die Rosenstraße, die Grünstraße und die Mittelstraße. Entlang der Rosenstraße führt ein Teilstück des Elsterarmes, der ursprünglich das Altstadtgebiet umschlossen hatte.
Die Randbebauung dieses Baublocks ist, bis auf wenige Ausnahmen (Baulücken und nachträgliche Zwischenbebauung), in seiner historisch geschlossenen Prägung vorhanden und soll weitgehend erhalten bleiben, da sie zum großen Teil aus denkmalwerten Bau- und Raumstrukturen besteht.

Entsprechend der Bauepochen weisen die Straßenzüge typische Bauweisen auf:

- An der Senftenberger Straße zeigt sich die nicht zu Ende geführte Neustrukturierung der Bebauung aus der Gründerzeit, die zu einem Nebeneinander von älteren 2- geschossigen Gebäuden, neueren, modernisierten 2- geschossigen mit ausgebauten Dachgeschoß und gründerzeitlichen 3- geschossigen Gebäuden geführt hat.

- Ebenso wurde die Bebauung am Markt in der Gründerzeit errichtet bzw. umgebaut und ist mit 3 und 4 Geschossen (3 + ausgebautes Dachgeschoß) höher, als die der Mittel-, Rosen- und Grünstraße.

- Die Gebäude dort weisen (mit Ausnahme der Grünstraße) hauptsächlich eine zweigeschossige Bauweise in traufständiger Stellung auf.

- Die Grünstraße wird innerhalb des Plangebietes durch eingeschossige Gebäude geprägt und sollte nach Ansicht der Unteren Denkmalschutzbehörde auch in der Art erhalten bleiben.

Bl. 250



Der Innenbereich des Quartiers wird durch zahlreiche Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) geprägt und für Hausgärten genutzt. Seine Erschließung erfolgt nahezu ausnahmslos von der jeweiligen Straße mit Tordurchfahrten im Vorderbau.
Eine Besonderheit stellt die innergebietliche Bebauung dar, die über das Grundstück Rosenstraße 5 angebunden wird und in ihrer Bauweise (Flachdach, Fensterformat) nicht dem Charakter des Gebietes entspricht. Zur Zeit werden die Gebäude von der Sparkasse genutzt.
Die Grundstückstiefen der Randbebauung sind sehr unterschiedlich. Während die Gebäude der Rosenstraße (nördlicher Teil), der Mittelstraße (nördlicher Teil) und der Grünstraße auf relativ kleinen Grundstücken von ca. 150 m² bis ca. 450m² stehen, weisen die Grundstücke entlang der Senftenberger Straße (südlicher Teil) verhältnismäßig große Tiefen von bis zu 40 m auf, so daß sich z.T. Grundstücksflächen von über 500m² ergeben.
Die vorbereitenden Untersuchungen von 1991 haben bei zahlreichen Nebengebäuden eine geringe Nutzung und erhebliche Mängel in der Bausubstanz aufgezeigt, so daß hier Anlässe für Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Innenbereiches bestehen.

## 1.2 Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes

Aus dem Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes Altstadt - Hoyerswerda ergeben sich grundlegende Ziele für die Entwicklung. Danach wird für das zentral im Altstadtkern gelegene Bearbeitungsgebiet eine nahezu geschlossene Randbebauung (Baulückenschließung) mit teilweiser Innenhofentkernung und Innenhofumgestaltung (einschließlich Neubebauung, innere Erschließung und Platzbereich) vorgesehen.
Aus dieser Vorstellung und den Darlegungen zur historischen Situation ergeben sich die Hauptziele des Bebauungsplanes.

- Sicherung einer angepaßten, die historischen Gebäude berücksichtigenden Randbebauung
- Rahmensetzung für die rückwärtige Bebauung
- vorsichtige und teilweise Umgestaltung und Umnutzung des Innenbereiches

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (ruhender Verkehr, Andienungsverkehr) in der Senftenberger Straße auch in Bezug der zukünftigen Nutzung des Rathauses

- vorsichtige Grundstücksneuordnung mit der Zielsetzung einer rückwärtigen Erschließung

## 1.3 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar.
Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Mischgebiet fest. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.252



# 2. KONZEPT

## 2.1 Randbebauung

Für die Art der baulichen Nutzung wird das Quartier, entsprechend dem heutigen Zustand und der Entwicklungsziele (Flächennutzungsplan), als Mischgebiet festgesetzt. Das bedeutet insgesamt ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Betrieben. In der Praxis wird primär das Erdgeschoß durch Geschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe genutzt und die darüberliegenden Geschosse überwiegend für Wohnzwecke. Dieser Charakter ist bereits in der Senftenberger Straße und Mittelstraße ausgebildet. In der Grün- und Rosenstraße wird sich aufgrund der geschäftlich weniger attraktiven Lage eher ein Überwiegen der Wohnnutzung ergeben.
Die Randbebauung wird durch die überlieferten Baufluchten entlang der Straßen festgesetzt; diese sind klar vorgegeben.
Die Höhe der Bebauung muß den typischen Gegebenheiten des Straßenzuges entsprechen. So wird für die Senftenberger Straße eine Dreigeschossigkeit vorgesehen. An den Eckbereichen zur Mittelstr. (Marktbereich) und zur Rosenstraße setzt sich die Dreigeschossigkeit fort und reduziert sich auf die dort vorhandene, ältere 2- geschossige Bebauung. Die Bebauung in der Grünstraße ist entsprechend der Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeschossig zu belassen.
Da sich das Gebiet im Gebiet I der Gestaltungssatzung befindet, sind deren Anforderungen bei der Gestaltung zu beachten.
Gestalterischer Spielraum besteht in geringem Maße im Innenbereich des Gebietes.
Die bestehende Baulücke Rosenstraße 5 soll als Zufahrt der inneren Erschließung dienen und somit nicht geschlossen werden. Sie wurde für diesen Zweck von der Stadt erworben.

## 2.2 Stellplatzbedarf

Die Bereitstellung ausreichender Parkmöglichkeiten hat für die gewerbliche Stärkung, aber auch für die Wohnqualität in der historischen Altstadt eine ausschlaggebende Bedeutung. Bei einer überschlägigen Berechnung des Bedarfs der angrenzenden Randbebauung und der Möglichkeit, ihn auf eigenem Grundstück unterzubringen, ergibt sich für nahezu alle angrenzenden Anliegerstraßen ein Stellplatzdefizit, besonders in der Senftenberger Straße und Mittelstraße aufgrund der intensiven Nutzung.

Dieses beläuft sich z.Zt. in der Größenordnung von ca. 70 - 100 Stellplätzen. Bei Inanspruchnahme des südlichen Innenbereichs und des Stadtgrundstücks an der Rosenstraße für Stellplätze, ergibt sich ein Angebot von ca. 40 Stellplätzen. Damit ist der Fehlbedarf nur zum Teil abgedeckt. Daher können die festgesetzten Parkierungsflächen nur einen Beitrag zur Entlastung der Stellplatzproblematik darstellen, das Problem jedoch nicht ganz lösen.

## 2.3 Gestaltung des Innenbereiches

a) Verkehr

Schwerpunkt des Bebauungsplanes ist in diesem Fall die städtebauliche Neuordnung in einem Teil des Innenbereiches, um die städtebauliche Situation und die Nutzbarkeit zu verbessern, aber auch um innerstädtische Nutzungskonflikte, die angesichts von Flächendefiziten entstanden sind (z.B. im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr), zu verringern. So gibt es nach der Rahmenplanung für die Altstadt in diesem Bereich ein deutliches Stellplatzdefizit, das sich bei der geplanten Intensivierung der Nutzungen noch vergrößern wird. Zwar sind die meisten Grundstücke auch von der Straßenseite über eine Tordurchfahrt anfahrbar, die ersatzweise oder alternative rückwärtige Zufahrt hat jedoch folgende Vorteile:

- Leichtere Erreichbarkeit auch für Lieferwagen
- Erschließung des rückwärtigen Grundstückbereiches ohne Störungen des Vorderhauses
- Bessere Nutzungsmöglichkeit der Tordurchfahrt durch Einbeziehung in die Nutzfläche des Vorderhauses
- Reduzierung der Verkehrsbelastung der engen Senftenberger Straße und der Mittelstraße.
- teilweise Verbesserung der Verhältnisse des ruhenden Verkehrs im Altstadtbereich (Anwohnerparken)

b) Kinderspielplatz

Weiterhin ist bei der Weiterentwicklung des Gebietes festzustellen, daß es keinen öffentlichen Kinderspielplatz für Klein- und Schulkinder gibt. Setzt man den Bedarf hierfür mit ca. 1,5 qm / EW an und geht von ca. 200 Einwohnern im Plangebiet aus, sind rund 300 qm Spielplatzfläche zu berücksichtigen.

Bl.254



c) Varianten

Es wurden im Vorentwurf mehrere Varianten entwickelt und mit den Bürgern beraten.
Die Varianten unterschieden sich in Bezug auf ihre Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche (Stellplätze und Anlieferung).
Die Bürger haben sich in ihrer Mehrheit gegen die Umwandlung der Gartenzone in eine öffentliche Verkehrsfläche, im nördlichen Teil des Plangebietes, ausgesprochen. Im südlichen, weniger durch Wohnen geprägten Abschnitt, wurden die rückwärtige Erschließung und Stellplätze befürwortet.
Anstelle der Umwandlung des nördlichen, inneren Gartenbereichs in Stellplatzflächen wird nunmehr, in Ergänzung zur weiterhin vorgesehenen südlichen Parkplatzfläche, eine etwas breitere Fläche zwischen den Grundstücken der Rosenstraße 4 und 7 als Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um das städtische Grundstück Rosenstraße 5 und das nördlich anschließende Grundstück Rosenstraße 6 der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG).
Hiermit wird den Wünschen der Bürger weitgehend Rechnung getragen.

## 2.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Gemäß § 1 a BauGB i.d. seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung sind umweltschützende Belange in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft. Im vorliegenden Fall kann allerdings auf eine detaillierte Untersuchung verzichtet werden, da gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung ... zulässig waren." (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Dies ist hier der Fall.

Darüberhinaus wird der Grünbereich auch zum großen Teil erhalten.
Eingriffe sind lediglich durch die Bebauung zweier Baulücken an der Rosenstraße und die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche im Inneren zu erwarten. Dazu werden Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß auf der geplanten Parkplatzfläche Nebengebäude stehen, die Fläche also teilweise bereits versiegelt ist.
Die Minderung von versiegelten Flächen ist wegen des Grundwasserwiederanstieges nicht unproblematisch. Daher wird auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplantextteil verzichtet. Die Entscheidung im Rahmen des Bauantragverfahrens ist sachgerechter.

# 3. FESTSETZUNGEN gem. BauGB

## 3.1 Baugebiet - Mischgebiet

a) Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Gesichtspunkte
Die Randbebauung ist dem Bestand und der Zielsetzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Es ist gegliedert nach der derzeitigen Bebauung und unter Berücksichtigung der zukünftigen Grundstückssituation.

Ausnahmen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen
Im Textteil werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Altstadtzentrum stellen Gartenbaubetriebe eine angemessene Flächennutzung dar. Tankstellen sind, wegen der Störungen für die Umgebung sowie der damit verbundenen Verkehrsbelastungen, ausgeschlossen. Beide Nutzungen sind allerdings, angesichts der örtlichen Gegebenheiten, eher theoretischer Natur.

Ausnahmen: Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten können gem. § 6 Abs.2Nr.8 BauGB entlang der Senftenberger Staße allgemein zulässig sein, da hier eine überwiegend gewerbliche bzw. geschäfts - und dienstleistungsorientierte Nutzung besteht. Allerdings besteht die Gefahr, daß durch die Vergnügungsstätten negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung entstehen:

- Durch längere Öffnungszeiten ist mit einer Erhöhung der Störung der Wohnruhe zu rechnen. Das kann zu einer Minderung der Wohnqualität, zu Fortzügen und Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen.

- Die mit Vergnügungsstätten einhergehenden Mietsteigerungen können eine Verdrängung von wirtschaftlich schwächeren, aber für die Vielfalt der Altstadt notwendigen Betrieben führen. Da dies einen beachtenswerten öffentlichen Belang darstellt, sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

Bl. 256



Erdgeschoßnutzung

Um die Attraktivität der Altstadt zu sichern und weiter zu entwickeln, ist in der Senftenberger Straße eine Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, daß dort gewerbliche Einrichtungen, wie Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen, Restaurants, Räume für freie Berufe etc. integriert werden, wie dies auch heute der Fall ist.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ- und GFZ-Werte variieren entsprechend der teilweise sehr unterschiedlichen Grundstücks- und Bebauungssituationen. Entlang der Senftenberger Straße besteht ein, im Vergleich zu den anderen Straßen, hohes Maß der baulichen Nutzung. Es erreicht auf den Eckgrundstücken fast eine GRZ von 1,0. Die Höchstwerte gem. §17 Abs.1 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 werden dabei überschritten. Dies ist jedoch erforderlich, um die Nutzbarkeit dieser problematischen Eckbebauung nicht einzuschränken. Ähnlich verhält es sich mit den Grundstücken Rosenstraße 8-12 und den Eckgrundstücken Grünstr.8, 9 und Mittelstr.10. Ausgeglichen wird dies durch die Erhaltung unbebauter Flächen im Innenbereich und im Falle des Eckbereichs Senftenberger-/ Rosenstraße durch große Abstände zu den Nachbargebäuden im Westen, jenseits von Rosenstraße und Alter Elster.

c) Höhenlage

Um eine gewisse Einheitlichkeit in der Bebauung zu erzielen, wurde die Höhenlage der Gebäude bzw. Gebäudeteile, insbesondere die Höhenlage des untersten Vollgeschosses im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie bzw. des Geländes begrenzt. Damit wird vermieden, daß die Untergeschosse als Vollgeschosse errichtet werden und somit das eigentliche Erdgeschoß bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragt. Das ist insofern wichtig, da hier Geschäfte mit Schaufenstern vorhanden sind und auch bleiben sollen. Hohe Sockel würden den Geschäftscharakter mindern und den Zugang zu den Einrichtungen erschweren.

D1.257

d) Firstrichtung und Traufhöhe

Um die historisch entstandenen Baustrukturen des Quartiers zu sichern, wurde für die Randbebauung die Firstrichtung und die Traufhöhen festgesetzt. Die Festsetzung allein der Geschoßzahl ermöglicht durch unterschiedliche Geschoßhöhen noch erhebliche, das Stadtbild beeinträchtigende Traufhöhen.

e) Bauweise

Da das historische Stadtbild zu erhalten ist, wird für die gesamte Randbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für eine innergebietliche Erschließung und Stellfläche besteht die Notwendigkeit, auf den Grundstücken Rosenstraße 5 (Eigentum der Stadt) und 6 (Eigentum der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH) keine Bebauung vorzusehen, so daß hier eine Lücke in der Geschlossenheit der Bebauung bleibt. Die Einfahrt sollte durch eine Mauer ggf. mit Torbogen (s. Textteil) oder eine beschnittene Hecke gefaßt werden.

f) Nebenanlagen

Im rückwärtigen, dem Hof zugewandten Bereich, wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung innerhalb der Grenzziehung zugelassen. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche darf man sich nur auf sehr kleine Gebäude beschränken.

h) Gestaltung

Die Einordnung der Neubebauung und der Umbauten wird in gestalterischer Hinsicht durch die Forderungen der Gestaltungssatzung für den Stadtkern vorgegeben.

B.258



## 3.2 Verkehrsflächen

Die bestehenden Randstraßen Senftenberger Straße, Mittelstraße, Rosenstraße und Grünstraße sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" dargestellt. Die Bebauungsplangrenze wurde auf deren Achse gelegt, so daß die Erschlossenheit der Baugrundstücke hierdurch klar ist.

Die innere Erschließung erfolgt von der Rosenstraße aus, über eine Parkplatzfläche. Sie wird im Südosten, zum Markt hin, durch einen Fußweg fortgesetzt.

In der Projektplanung sind die Erfordernisse des Parkens und der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen. Der Parkplatz ist mit Buchen zu begrünen und als Aufenthaltsbereich und nicht als technisch optimierter Parkplatz zu gestalten. Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher im Sinne planerischer Zurückhaltung, zugunsten eines größeren Spielraumes bei der Projektplanung, nicht getroffen.

Zur Rosenstraße hin sollte eine Mauer oder lebende Hecke den Parkplatz optisch einfassen. Zur Sicherung der Wohnruhe sind zeitliche und räumliche Beschränkungen der Benutzung ordnungsrechtlich möglich.

## 3.3 Grünflächen

Teilweise werden die heutigen Gartenflächen als Grünfläche festgesetzt, teilweise durch Parkplatzflächen befestigt. Die Gartenflächen betreffen auch einige Gebäude, die in diesem Innenbereich entstanden sind. Da die überbaubare Fläche, entsprechend der bestehenden Bebauung, sehr groß bemessen ist, werden diese im Grünraum stehenden Gebäude im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Sie genießen Bestandsschutz. Verbesserungsinvestitionen sind jedoch nicht zulässig. Wünschenswert ist, sie als Ordnungsmaßnahme gegen Entschädigung im Rahmen der Sanierung zu beseitigen. Der Verlust einzelner Gartenflächen im Innenbereich ist bei der Zielsetzung, die Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort zu stärken, unvermeidbar. Ein teilweiser Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe kann über eine Bepflanzung und landschaftsgerechte Gestaltung der verbleibenden Flächen erfolgen, sowie durch Verwendung von versickerungsfähigen Fahr- und Stellplatzbelag (z.B. Rasengitter). Da allerdings wegen der Problematik des ansteigenden Grundwassers auch eine Versickerung nicht immer zu empfehlen ist, werden im Bebauungsplan auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan wird darauf orientiert, größere Bäume zu sichern.

## 4. REALISIERUNG (SANIERUNGSGEBIET)

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Altstadt.

### 4.1 Bodenordnung

Die im im Bebauungsplan dargestellten Ziele machen eine Bodenneuordnung („ungeteilte Hofräume") erforderlich, die u.U. auch die Entschädigung und Beseitigung von Nebengebäuden enthält. Sie kann nur in enger Abstimmung mit den Eigentümern und ggf. Pächtern vorgenommen werden. Sie erfolgt im Zuge der Sanierung.

### 4.2 Erschließung

In den Randstraßen Senftenberger Straße, Mittelstraße und Grünstraße wurden in den Jahren 1993 - 1996 die Straßenoberfläche und die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erneuert. Für die Rosenstraße besteht eine Gestaltungskonzeption, so daß eine Projektplanung vorgenommen und anschließend mit den Erneuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Dies ist für 1999 – 2000 vorgesehen. Damit ist dann eine komplett neue Erschließung für das Plangebiet gegeben.

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet werden für die Erneuerung der Erschließungsanlagen keine Anliegerbeiträge erhoben, sondern mit Abschluß der Sanierung Ausgleichsbeiträge.

81.260



## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

| | | |
|---|---|---|
| Mischgebiet | | ca. 1,14 ha |
| Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: | | |
| Verkehrsberuhigter Bereich | = ca. 0,28 ha | |
| Parkplatz | = ca. 0,12 ha | |
| Fußweg | = ca. 0,02 ha | |
| | ca. 0,42 ha | ca. 0,42 ha |
| Grünfläche (privat) | = ca. 0,13 ha | |
| Grünfläche (öffentlich) | = ca. 0,04 ha | |
| | ca. 0,17 ha | ca. 0,17 ha |
| gesamt | | ca. 1,73 ha |

gh - gruppe hardtberg
- stadtplaner -

P151/BP28
Hoyerswerda, im April 1999