Bl. 198

Anlage 3 1995-V-97

STADT HOYERSWERDA
BEBAUUNGSPLAN "MARKT, MITTEL-, GRÜN- UND SPREMBERGER-STRASSE"

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

im März 1997

Bl. 199

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN "MARKT, MITTEL-, GRÜN- UND SPREMBERGER-STRASSE"

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan umfaßt:

- Planzeichnung (Teil A)
- Text (Teil B)
- Begründung

Bl. 200

INHALT

		Seite
1.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Historische Situation	1
1.2	Planungsvorgaben	1
1.3	Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes	2
1.4	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	2
2.	FESTSETZUNGEN NACH BauGB	3
2.1	Mischgebiet	3
2.2	Verkehrsflächen	6
3.	FESTSETZUNGEN NACH SÄCHSISCHER BAUORDNUNG	8
4.	REALISIERUNG	8
4.1	Randstraßen	8
4.2	Grundstücksaufteilung	8
4.3	Parkplatz	8
5.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	8

Bl. 201

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Historische Situation

Das Bebauungsplangebiet umfaßt das Quartier nördlich des Marktes, das von der Mittelstraße, Grünstraße und Spremberger Straße eingeschlossen wird. Es gehört also zu den ältesten Siedlungsflächen der Stadt und war - insbesondere an der Ausfallstraße nach Spremberg und dem Markt selbst - vermutlich immer mit Wohn- und Geschäftsgebäuden besetzt. Eines der für Hoyerswerda typischen Fließe verlief in der heutigen Grünstraße, was auch ihre gegebenüber der Mittel- und Spremberger Straße größere Breite erklärt. Diese Zäsur wurde alledings bereits in der alten Stadt übersprungen, da deren Grenze durch den Verlauf eines Fließes parallel zur Bautzener Straße gebildet würde und noch heute durch den Abschluß der Bebauung an der Spremberger Straße außerhalb des Bebauungsplangebietes markiert ist.

Die Bebauung im Bebauungsplangebiet ist unterschiedlich:
Es überwiegt an Mittel-, Spremberger- und Grünstraße eine zweigeschossige Bebauung in traufständiger Stellung. Als Einzelgebäude ist an der Grünstraße auch noch ein eingeschossiges Gebäude erhalten, wie es früher in den rückwärtigen Bereichen häufiger vorkam. Die Gebäude am Markt sind z.T. in der Gründerzeit umgebaut oder neu errichtet worden und sind deutlich höher als die der Spremberger und Mittelstraße.

1.2 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dar.
Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet.
Das Bebauuungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hoyerswerda, die am 24.04.1995 bekannt gemacht wurde. Aus ihnen ergeben sich die Anforderungen an die bauliche Gestaltung.

1.3 Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Randbebauung gesichert und im Eckbereich Grünstraße, Spremberger Straße Vorgaben für eine Neubebauung in einer angemessenen Form gegeben werden.

Weiterhin soll der heute noch unbebaute Innenbereich als Parkplatz und für die rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken freigehalten werden, womit die privaten Baugrundstücke besser genutzt werden können. In der Bürgerbeteiligung wurden diese Ziele mehrheitlich befürwortet.

1.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

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 die § 8 und 8a BNatSchG in Verbindung mit der Landesgesetzgebung geregelt. Der Freistaat Sachsen hat im "Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaues 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 gehörenden Grünordnungsplänen auf "eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft beschränkt werden" (§ 65 Abs. 1 SächNatSchG). Diese Bewertung fließt in die Abwägung mit den übrigen im Bebauungsplan gem. § 1 BauGB berücksichtigenden Belange ein.

In der Örtlichkeit zeigt sich, daß dieses in der Innenstadt gelegene Gebiet "Natur und Landschaft" nur in Form von rückwärtigen kleinen Gärten mit einer geringen Großvegetation enthält. Der überwiegende Teil besteht aus den Ruderalflächen der früher bebauten Bereiche an der Grünstraße. Besondere ökologische Qualitäten, die maßgeblichen Einfluß auf die Planung hätten und z.B. zu einem Verzicht auf eine Bebauung führen könnten, sind nicht vorhanden.

Bl. 203

2. FESTSETZUNGEN NACH BauGB

2.1 Mischgebiet

2.1.1 Art der Nutzung

Die Nutzung als Mischgebiet entspricht dem heute vorhandenen Gebietscharakter, der durch Wohnen in den Obergeschossen und tlw. in den gesamten Gebäuden (so z.B. an Grünstraße und Mittelstraße), Läden und sonstigen Betrieben gekennzeichnet ist. Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Geschäftsentwicklung weiter voranzutreiben und das Wohnungsangebot zu vergrößern. Dies bedeutet die Nutzung heute noch leerstehender Gebäude für Betriebe; Wohnungen und Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich Grünstraße, Spremberger Straße.

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 evtl. gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB entlang der Spremberger Straße allgemein zulässig sein, da sich hier eine überwiegend gewerbliche bzw. geschäfts- und dienstleistungsorientierte Nutzung entwickeln könnte. Allerdings können Vergnügungsstätten mehrere Auswirkungen haben, die nicht im Sinne der Stadtentwicklung sind:

- 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.

- 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 dem Markt und der Spremberger Straße 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.

2.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung konnte aufgrund der ungeteilten Hofräume nicht auf einzelne Bereiche abgestellt werden, sondern bezieht sich auf den Durchschnittswert innerhalb des Gesamtblocks. Erfahrungsgemäß sind die Eckgrundstücke im Verhältnis zur Bebauung klein und würden damit erhöhte Werte für die bauliche Nutzung erfordern. Dies kann allerdings wegen der nicht zugeordneten Grundstücke im Bebauungsplan nicht im einzelnen vorgegeben werden. Hier ist bei der Baugenehmigung die besondere Situation von Grundstücken mit zu berücksichtigen.
Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO gelten im Gebiet nicht, da dieses am 1. August 1962 überwiegend bebaut war und die Wiederherstellung der historischen Situation eine, wie im Bebauungsplan dargestellt, stärkere Überbauung als heute erfordern. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatzfläche (öffentliche Verkehrsfläche) ursprünglich zu den Baugrundstücken gehörte und damit rechnerisch zu einer geringeren GRZ/GFZ geführt hätte.

2.1.3 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 Höhenlage des untersten Vollgeschosses im Verhältnis zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß Untergeschosse beinah als Vollgeschosse errichtet werden, was dazu führte, daß das eigentliche Erdgeschoß bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragen könnte. Zusätzlich besteht der Grund für die Festsetzung der Höhenlage darin, daß hier Geschäfte angesiedelt sind bzw. werden sollen. Hohe Sockel würden den Geschäftsstraßencharakter schwächen und behinderten Menschen den Zugang in die Gebäude stark erschweren.

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.

2.1.4 Bauweise

Da im Plangebiet eine durchgängige Gebäudeflucht besteht, also ohne Grenzabstand gebaut wurde und diese auch erhalten werden soll, wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie Carports, Gartenhäuschen, Garagen u.ä. treten häufig auf den ansonsten nicht überbauten Flächen störend in Erscheinung. Ihre Zulässigkeit wurde daher auf den Bereich der überbaubaren Flächen und den seitlichen Grenzabstand beschränkt. Damit

soll der rückwärtige an den Parkplatz angrenzende Bereich weitgehend von größeren Nebenanlagen freigehalten werden.

2.1.6 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In Verlängerung des Parkplatzes ist eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt. Durch diese soll eine rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken am Markt und den südlichen Abschnitten von Spremberger- und Mittelstraße gewährleistet werden. Aufgrund der Enge dieser Straßen ist die rückwärtige Andienung für eine Steigerung der Attraktivität dieser Straßen, und eine Erleichterung der Anlieferung / Bewirtschaftung der Grundstücke wichtig. Sie wird auch von vielen der Anlieger gewünscht. Aufgrund der heute nicht geteilten Hofräume ist eine genaue Zuordnung der zu belastenden Fläche und der begünstigten Anlieger noch nicht möglich, da der Bebauungsplan Grundstücksgrenzen nicht festsetzen darf. Insofern kann nicht mit Sicherheit heute schon festgestellt werden, welche Grundstücke / Gebäude von dieser Fläche angeschlossen werden können. Schwierigkeiten sind in dieser Hinsicht auf jeden Fall für die Eckgrundstücke Markt / Spremberger Straße bzw. Markt / Mittelstraße zu erwarten, wo ggf. über private Gestattungsverträge eine rückwärtige Zufahrt oder ein rückwärtiger Zugang gesichert werden müssen.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Randstraßen

Die teilweise in das Bebauungsplangebiet einbezogenen äußeren Erschließungsstraßen sind als "normale" Verkehrsfläche festgesetzt, d.h. sie unterliegen keiner besonderen, einschränkenden Zweckbestimmung.

2.2.2 Parkplatz

Mit einer Intensivierung der Nutzung in den Randbereichen und einer Ausweitung der Bebauung z.B. durch die Bebauung an Grünstraße / Spremberger Straße ist mit einer

deutlichen Erhöhung des notwendigen Stellplatzbedarfs zu rechnen. Hierfür wird auf der unbebauten inneren Fläche ein Parkplatz vorgesehen, der einen Teil des Bedarfs abdeckt. Er ist so anzulegen, daß auch Zufahrten auf die rückwärtigen Grundstücksteile möglich sind, insbesondere, damit hier der private Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Für die Abdeckung des gesamten Stellplatzbedarfs ist der öffentliche Parkplatz wesentlich zu klein.

Aus historischer Sicht wäre eine Schließung der Bebauung entlang der Grünstraße auch im Parkplatzbereich wünschenswert. Dem steht jedoch entgegen, daß damit eine gewisse Durchlüftung dieses Blockinnenbereichs erschwert würde und die entsprechende Baufläche den Parkplatz wesentlich verkleinern würde. Weiterhin entsteht bei einer zweigeschossigen Bebauung oft ein unglückliches Bild, wenn ein Geschoß für eine breite Parkplatzeinfahrt freigehalten werden muß. Hinzu kommt, daß die unmittelbaren Anwohner an der Parkplatzzufahrt gestört werden.

Dies waren die Gründe, auf eine Überbauung des der Grünstraße zugewandten Bereichs des Parkplatzes zu verzichten. Damit der Parkplatz jedoch nicht als Lücke in der Bebauung unangenehm in Erscheinung tritt, wird im Textteil eine Schließung zur Grünstraße hin in Form einer Mauer oder Hecke vorgeschrieben.

Aus ökologischen Gründen wäre es sinnvoll, die Parkplatzfläche so anzulegen, daß Wasser auf ihr versickern kann. Allerdings gelten hier die einschlägigen technischen Vorschriften, die im Einzelfall auch von diesem Ziel abweichen können, insbesondere wenn hier eine Verschmutzung des Untergrundes zu befürchten ist. Die Regenwasserversickerung wird z.Zt. von manchen Stellen - z.B. dem Staatlichen Umweltfachamt (Stufa) im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg gesehen und daher bei konkreten Bauprojekten abgelehnt. Ob dies sachlich richtig ist und auch in Zukunft so bleiben wird, wenn die Bemühungen um eine Niedrighaltung des Grundwassers Erfolg haben, bleibt abzuwarten. Der Bebauungsplan ist nicht das geeignete Instrument, um derartige technische Fachfragen zu behandeln oder gar eine verbindliche Lösung vorzuschreiben. Daher wird es für richtig gehalten, das Ziel der Versickerung lediglich in der Begründung zu erwähnen und, es nicht festzusetzen.

3. FESTSETZUNGEN NACH SÄCHSISCHER BAUORDNUNG

Eine gestalterische Festsetzung ist in dieser Hinsicht die Forderung nach einer Abschließung des Parkplatzes zur Grünstraße hin, im übrigen gilt die Gestaltungssatzung für die Altstadt Hoyerswerda.

4. REALISIERUNG

4.1 Randstraßen

Die Randstraßen sind in den Jahren 1993 - 1996 erneuert worden. Dies bezieht sich auf die Versorgungsleitungen und die Straßenoberfläche. Somit ist eine ausreichende Erschließung für die Bebauung gegeben.

4.2 Grundstücksaufteilung

Die Aufteilung der Grundstücke ist z.Zt. im Gange. Dabei wird auf die Bebauungsplanzielsetzung, die sich vom Vorentwurf nicht unterscheidet, Rücksicht genommen.

4.3 Parkplatz

Der Parkplatz soll über die Sanierung realisiert werden. Dies kann nach Zuordnung des Grundstücks und Verfügbarkeit der Mittel in der nächsten Zukunft geschehen.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Mischgebiet = 6.496,46 qm = 0,65 ha
Öffentliche Verkehrsfläche = 1.856,96 qm = 0,18 ha
Parkplatz = 833,87 qm = 0,083 ha

---

insgesamt: = 9.187,29 qm = 0,92 ha