Bl. 258
Anlage 3
1996-V-97

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN "SPREMBERGER STRASSE / TESCHENSTRASSE"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

im März 1997

Bl. 259

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN "SPREMBERGER STRASSE / TESCHENSTRASSE"

IN

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Bebauungsplan umfaßt

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

  Anlagen:
  - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  - Schallschutz-Gutachten

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
2.	KONZEPT	4
2.1	Historische Vorgaben	4
2.2	Neue Maßnahmen	5
2.3	Natur und Freiflächen	6
3.	FESTSETZUNGEN gem. BauGB	10
3.1	Baugebiete	10
3.2	Verkehrsflächen	16
3.3	Grünflächen	17
4.	REALISIERUNG	18
5.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	19

31, 261

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Historische Situation

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teil des nördlichen Altstadtbereichs einschließlich der früher der Altstadt vorgelagerten Freizone. Er wird durch die Teschenstraße, Schloßstraße, Braugasse, Schlossergasse, Spremberger Straße und Bautzener Straße begrenzt. Historisch waren die Spremberger Straße und die Teschenstraße, letztere in ihrem früheren Verlauf als Bautzener Straße, die Verbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Nachbarstädten.
Die Bebauung an Braugasse, Schlossergasse und Spremberger Straße ist, wenn auch bei letzterer mit großen Baulücken - historisch vorgeprägt. An der Teschenstraße besteht das frühere Bürgermeisteramt aus der Zeit nach dem ersten Weltkrieg und im übrigen eine Gartenzone mit einigen unbedeutenden Nebengebäuden. Eine dort früher ansässige Schreinerei ist mittlerweile abgerissen worden. Eine historische Prägung bietet auch der Schloßplatz, der als rechteckiger Platz bereits in Plänen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg enthalten ist.

Die großen rückwärtigen Bereiche von Schlossergasse, Braugasse und Spremberger Straße sind als Gärten genutzt worden, die hier z.T. noch anzutreffenden Obstgehölze weisen überwiegend einen nicht besonders guten Pflegezustand auf.

Durch das Gebiet verläuft entlang der die Bautzener Straße begleitenden Grünfläche eine Zone, in der ein früheres Fließ als Wehrgraben die Altstadt abgrenzte.

1.2 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan für die Stadt Hoyerswerda wurde 1994 aufgestellt. Er stellt den gesamten Bebauungsplanbereich, mit Ausnahme der die Bautzener Straße begleitenden Grünfläche als gemischte Baufläche dar.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hoyerswerda, die am 24.04.1995 bekannt gemacht wurde. Infolgedessen sind die dort aufgestellten besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung auf Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet anzuwenden.

Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Sanierungsgebiet.

Planungsvorlauf

Bereits 1990 ist für die gesamte Altstadt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt worden. Eine Auswertung und Zusammenfassung der Wettbewerbsergebnisse unter Berücksichtigung weiterer Erkenntnisse (z.B. bei Verkehr und Grün) wurde durch die Rahmenplanung des Büros Schwarzbach, Dresden im Jahre 1991/92 vorgenommen. Diese ist am 17.03.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Leitbild beschlossen worden.

Wesentliche Elemente dieser Planung sind dem Bebauungsplan zugrundegelegt worden, wobei in einigen Punkten bewußt eine andere Lösung angestrebt wurde (siehe hierzu Ziff. 2.1).

1.3 Ziele und Aufgaben des Bebauungsplanes

Die Stärkung der Altstadt als Geschäfts- und Wohnstandort ist von ausschlaggebender Bedeutung für die Entwicklung des Altstadtzentrums. Mit der Ausdehnung des Geschäftsbereichs vom Markt zum Schloß und der Schließung von Baulücken in der Spremberger Straße besteht ein großes Potential für Wohn- und Geschäftshäuser in sehr guter Lage. Ergänzend hierzu soll das heutige Gartengelände in die Bebauung mit einbezogen werden.

Bei der Verkehrsführung soll gem. der Rahmenplanung die Teschenstraße in der historisch vorgegebenen Form im Verlauf der alten Bautzener Straße wieder hergestellt und die neu ausgebaute Teschenstraße für Parkmöglichkeiten umgestaltet werden. Diese sollen den Bedarf der Altstadt für den Bereich Zoo und die Schloßumgebung decken. Weitere Parkmöglichkeiten sollen bei einer Erschließung von der Spremberger Straße aus gesichert werden. 2

2. KONZEPT

2.1 Historische Vorgaben

Im Laufe der Planerarbeitung hat eine intensive Auseinandersetzung mit den historischen Vorgaben und dem Spielraum für eine städtebauliche Weiterentwicklung stattgefunden. Grundlage war der Rahmenplan des Büros Schwarzbach, der in diesem Bereich neben der Schließung der Baulücken eine relativ dichte Bebauung in Fortentwicklung der Altstadtstruktur bis zur Grünzone an der Bautzener Straße vorsah, wobei der Schloßplatz als neu gestalteter halbrunder Platz durch die vorgeschlagene Umgebung städtisch geprägt wurde.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende abweichende Gestaltung wird wie folgt begründet:

Das Gebiet zwischen Schloß und der Rückseite der Spremberger Straße war nie ein städtisch geprägtes, d.h. durch Straßen erschlossenes und durch beidseitige Randbebauung dicht bebautes Gebiet, es war vielmehr immer ein Grünbereich. In diesem liegen, wenn man von Nordosten in die Altstadt hineinfährt, auf der Westseite das frühere Bürgermeisteramt (heute Stadtverwaltung, Kämmerei), gegenüber das Schloß in einer heute noch erhaltenen parkähnlichen Umgebung. Eine Fortsetzung der Bebauung neben dem Standesamt entlang der Teschenstraße in ihrer alten Führung im Sinne einer Straßenrandbebauung erschien zwar möglich, jedoch der historischen Situation weniger gut entsprechend, als eine Ausgestaltung des Randbereichs in mehr parkähnlicher Form, wobei in diesen, auf der Westseite der Teschenstraße gelegenen Park, ein größerer solitärer Baukomplex eingefügt werden konnte. Durch die Erhaltung der Grünzäsur zwischen dem alten Baugebiet Am Haag und dem eigentlichen Stadteingang im Bereich des Schloßplatzes wird der historischen Zäsur zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern, dem Schloß und der bis zum Ende des vorigen Jahrhunderts selbstständigen Gemeinde Am Haag eher Rechnung getragen.

Dieser neuzuordnende Bereich bietet die Chance, hier auch größere Gebäude anzuordnen, für die in der Altstadt nur wenige Standorte verfügbar sind. Zu den wesentlichen Nutzungen, für die in der Stadt noch kein genügendes Angebot besteht, gehören zeitgemäße alten- und behindertengerechte Wohnungen. Aus diesem Grunde wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs mit dem Verband der Krieg- und Wehrdienstopfer, Behinderten und Rentner (VdK) eine mögliche Bebauung entwickelt, deren wesentliche Merkmale in Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Auch bei der Gestaltung des Schloßplatzes wäre eine neue baulich gefaßte Lösung denkbar. Im Bebauungsplan wird allerdings berücksichtigt, daß der Schloßplatz in der heutigen, rechteckigen Form eine Anlage aus dem Beginn des Jahrhunderts ist und der Übergang zwischen der mittelalterlich engen Stadt und dem grünen Außenbereich bildet. Eine niedrige bauliche Fassung des Platzes unter Berücksichtigung der fast 100 Jahre alten rechteckigen Form erscheint aus diesen Gründen gegenüber einer neuen, durch mehrgeschossige Gebäude begrenzten halbrunden Gestaltung eher angemessen. Da die Stadt bei beiden Anliegergrundstücken Eigentümerin ist, hat sie es in der Hand, im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen eine angemessene Gestaltung der Platzwände herzustellen.

Die Schließung der Baulücken an der Spremberger Straße ist ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Altstadt.

2.2 Neue Maßnahmen

Um den Innenbereich zwischen Spremberger- und Teschenstraße erschließen zu können, wird in Verlängerung der Grünstraße ein Erschließungsweg vorgesehen, der nach Süden und Osten hin durch eine Randbebauung eingefaßt wird. Nach Norden mündet er in einem Parkplatz. Diese Ausweisung weicht vom Vorentwurf, der hier parallel zur Spremberger Straße eine weitere Bauzeile vorsah, ab und wird wie folgt begründet:

Bei der Bebauung in der Altstadt zeigt sich mittlerweile, daß ein erheblicher Stellplatzbedarf entsteht, der nur z.T. abgedeckt ist, da

1. die historische Bebauung ausreichende Stellplätze ohne größere Eingriffe kaum möglich macht

2. relativ starke Verdichtungen auf den Grundstücken vorgenommen werden, die zu gewissen Stellplatzdefiziten, selbst unter Zugrundelegung der Anforderungen der Sächsischen Bauordnung führen

3. die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung für viele Fälle zu gering sind, so daß selbst bei Erfüllung des Stellplatznachweises ein Zusatzaufkommen im Straßenraum berücksichtigt werden muß.

Unter diesen Umständen erschien es nicht verantwortbar, eine der wenigen Flächen, die in diesem Bereich der Altstadt noch unbebaut sind, stark zu überbauen und gleichzeitig auch die Möglichkeiten für eine rückwärtige Andienung der Grundstücke an der Spremberger Straße, durch die gleichzeitig der Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück sichergestellt werden könnte, zu verbauen.

In welchem Umfang die hier gesicherten Parkmöglichkeiten endgültig ausgebaut werden, sollte der Zukunft überlassen bleiben. Denkbar wäre zunächst eine einfache Befestigung.

Für den Zu- und Abfahrtverkehr ergibt sich aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen - keine Zufahrtsmöglichkeit von der Bautzener Straße und vom nördlich gelegenen Abschnitt der Spremberger Straße wegen der Nähe zur Kreuzung - nur die hier festgesetzte Form, die allerdings gewisse Nachteile mitsichbringt. Aufgrund fehlender anderer Alternativen wird die Ausweisung jedoch noch für vertretbar gehalten. Wie sich an anderen Stellen gezeigt hat (z.B. Bebauungsplan Kirchstraße, Lange Straße, Senftenberger Straße) sind die zu erwartenden Lärmbelastungen nicht so hoch, daß sie ein Problem darstellen würden.

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, gehört zum Abwägungsmaterial und hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Sie ist in der Anlage beigefügt.

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, da die entsprechenden Biotope nicht vorhanden sind.

Damit ist die städtebauliche Absicht einer Bebauung dieses Gebietes möglich, sie muß dabei jedoch gem. § 8 BNatG vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare soweit möglich ausgleichen.
Der Verlust von Gartenflächen im Innenbereich ist bei der Zielsetzung, die Altstadt als Wohnstandort zu stärken und die Bebauungsmöglichkeiten an dieser Stelle auszuweiten, unvermeidbar. Ein teilweiser Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe kann über eine Bepflanzung und landschaftsgerechte Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen über eine Begrünung der Wege, sowie über eine Aufwertung des Grünbereichs an der Bautzener Allee erfolgen.
In diese Richtung zielt auch die Sicherung wichtiger Baum- und Strauchgruppen sowie der zahlreichen großen Einzelbäume, auch wenn dies keinen Ausgleich im eigentlichen Sinne bedeutet.

Im Rahmen der Bebauungsplanarbeiten sind die entsprechenden Festsetzungen "verdichtet" worden.

Weiterhin ist zu prüfen, ob in räumlicher Nähe des zu erwartenden Eingriffs Ersatzmaßnahmen möglich sind. Bis auf den Grünbereich an der Bautzener Straße grenzen jedoch Baugebiete bzw. für Ersatzmaßnahmen ungeeignete Gebiete an: Im Norden, Westen und Süden sind es Baugebiete mit fester Struktur und abgeschlossener bzw. entlang der Grünstraße / Spremberger Straße teils im Bebauungsplan festgeschriebener Bebauung. Im Südosten und Osten ist es der Zoo, der allein wegen seiner engen räumlichen Verhältnisse nicht als Ersatzstandort geeignet ist.

Da sich in dieser Innenstadtlage in der näheren Umgebung somit keine anderen Flächen für eine ökologische Aufwertung anbieten, wird ein gewisses Defizit in Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen hingenommen.

Aus folgenden Gründen wurde auch bei der Festsetzung von Bepflanzungsgeboten und sonstigen Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft in diesem innerstädtischen Gebiet Zurückhaltung gewahrt:

- 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 (wird von der Bauaufsicht bestätigt).

- Differenzierte Festsetzungen zu Pflanzenarten auf privaten Bauflächen, z.B. standortheimischen Pflanzen mit möglicherweise vorgegebenem Mischungsverhältnis, stoßen auf die praktische Unmöglichkeit einer Kontrolle. So ist es derzeit aus der personellen Situation nicht möglich, und es wird in 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.
  Es wäre leicht der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbots verletzt.

Die Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird durch die herrschende Meinung hierzu 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. 567 ff.)

> "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).

Gegen die Empfehlung einer Bepflanzung mit standortheimischen Arten (siehe Hinweise) bestehen allerdings diese Bedenken nicht.

31. 271

3. FESTSETZUNGEN gem. BauGB

3.1 Baugebiete

3.1.1 Mischgebiet

a) Art der Nutzung

Allgemeine Gesichtspunkte

Die Baugebiete entlang der Spremberger-, Schlosserstraße, Braugasse sind als Mischgebiete festgesetzt. Der Grund ergibt sich aus der heutigen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Zielsetzung.

An diesen Straßen bestehen bereits Geschäfte, deren Einzugsbereich das gesamte Versorgungsgebiet der Stadt umfaßt und nicht auf die örtliche Versorgung orientiert ist. Hinzu kommen auch Touristeninformation, städtische Dienststellen, Jugendzentrum. Darüberhinaus ist es auch Ziel der Stadt, für die Entwicklung eines Mittelstandes geeignete Flächen für Läden, Handwerksbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen, kombiniert mit Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Ausnahmen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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.

Ausnahmen: Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten könnten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB entlang der Spremberger Straße 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:

- 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 und ihre Attraktivität eine große Bedeutung haben. Dies zu erhalten, ist ein wichtiger öffentlicher Belang. Vergnügungsstätten wurden daher ausgeschlossen.

Erdgeschoßnutzung

Um einen Verlust an Attraktivität in der Altstadt langfristig zu vermeiden, wurden entlang der Spremberger Straße im Erdgeschoß Wohnungen ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, daß in den heute leerstehenden Gebäuden im Erdgeschoß wieder Geschäfte eingerichtet werden, die die heute noch vereinzelten Betriebe insgesamt stärken sollen. Auch bei Neubauten soll von vorneherein ein gewerbliches Angebot angestrebt werden. Neben Läden kommen auch Dienstleistungsbetriebe und Räume für Freie Berufe in Frage.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ- und GFZ-Werte variieren in Abhängigkeit von der teilweise sehr unterschiedlichen Grundstückssituation. So sind an der Schlosserstraße nur winzige, fast völlig überbaute Grundstücke vorhanden, während der Anliegerbereich Spremberger Straße außerordentlich tiefe Grundstücke aufweist.

Bl. 273

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

c) 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 bzw. des Geländes begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß Untergeschosse beinahe als Vollgeschosse errichtet werden, was dazu führen könnte, 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 Spremberger Straße darin, daß hier Geschäfte und Büros mit Schaufenster angesiedelt werden sollen. Hohe Sockel würden den Geschäftsstraßencharakter schwächen und behinderten Menschen den Zugang zu Geschäften und Büros in den Gebäuden stark erschweren.

d) Trauf- und Firsthöhe

Um eine der historischen Bebauung angepaßte Gebäudehöhe mit den Merkmalen Traufe und First an der Spremberger Straße und Schlossergasse zu sichern, wurden entsprechende Höhen festgesetzt. An der Braugasse erübrigt sich dieses, da das Gebäude des Jugendzentrums unter Denkmalschutz steht und damit wesentliche Veränderungen ausgeschlossen sind.

e) Bauweise

Da entlang der Senftenberger Straße, Schloßstraße, Braugasse eine durchgehende Bebauung bestanden hat und wieder an das alte Stadtbild angeknüpft werden soll, wurde hier auch wieder die geschlossene Bauweise festgesetzt.

f) Nebenanlagen

Die rückwärtigen Gärten sollen weitgehend als Grünbereiche erhalten und entwickelt werden. Nebenanlagen sollen sich, soweit sie außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden, nur auf sehr kleine Gebäude beschränken.

g) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Bautzener Allee hin wurde entlang der Bauflächen ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 25 BauGB festgesetzt. Hierdurch soll bei Verwendung landschaftsgerechter Pflanzenarten eine Eingrünung der Grundstücke zur Bautzener Allee hin erfolgen und den heute noch bestehenden "grünen Rand" erhalten bzw. stärken.
Daneben wurde entlang dem Fußweg hinter dem Standesamt eine Baumreihe auf privaten Grundstücken festgesetzt, die den Blick auf die rückwärtige Bebauung (Anbauten, Nebengebäude) verdecken soll.

h) Erhaltung von Bäumen

Die wesentlichen Grünelemente wurden im Bebauungsplan entsprechend gesichert:

- Der dichte Bestand an Bäumen auf der Grünfläche neben der Bautzener Straße im Verlauf eines früheren Fließes. Damit muß die vorgesehene Wiederherstellung dieses Fließes die heutige Bepflanzung berücksichtigen und - gegenüber dem historischen Verlauf - verschoben werden.

- Baumreihen entlang Teschenstraße, Bautzener Straße und Schloßplatz.

- Größere Einzelbäume auf privaten Grundstücken.

Bl. 275

i) Gestaltung

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

j) Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Teschen- und der Bautzener Straße waren im Randbereich Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu erwarten, damit eine Abwägung über die Festsetzungen im Bebauungsplan - Reduzierung der Baumöglichkeiten, aktiver / passiver Schallschutz - notwendig.
Grundlage für die Festsetzungen ist ein Schallschutzgutachten, das Überschreitungen der Orientierungswerte an den zu den Straßen hin gelegenen Fassaden möglicher Neubauten bestätigt. Grenzbereiche werden nicht erreicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten sein:

- Verringerung der Verkehrsbelastung
  scheidet aus, da die Belastungen auf die auch in Zukunft beizubehaltende Erschließungs- und Verbindungsfunktion der Straßen zurückgeht.

- Lärmschutzwände / -wall
  scheiden aus wegen der Lärmbelästigung aus mehreren Richtungen und über beträchtliche Länge sowie wegen der Eingriffe in das Stadtbild.

- Rücknahme der Bebauung
  würde den angestrebten innerstädtischen Charakter zerstören und wertvolle Baumöglichkeiten ("mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen" gem. § 1 BauGB) verletzen.

Passive Schutzmaßnahmen:

- Die Prognosewerte lassen sich durch einfache Maßnahmen am Objekt auf die Orientierungswerte absenken (in Gebäuden); für die Gartenbereiche wird eine Überschreitung hingenommen. Minderungsmaßnahmen sind neben der Grundrißlösung - Orientierung weniger lärmempfindlicher Zimmer zu den Straßen - der Einbau von Schallschutzfenstern. Dabei ist zu berücksichtigen, daß in den meisten Fällen bereits "normale Fenster", die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, auch die erforderlichen Lärmschutzwerte erbringen. Nur in wenigen Fällen, nahe den Fahrbahnen, sind höhere Schallschutzklassen erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Gebotes der Verhältnismäßigkeit und der Beachtung des Übermaßverbotes wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauherrn verschiedene Möglichkeiten belassen, wie er den Schallschutz verwirklicht.

Die von der Festsetzung betroffenen Baugebiete sind im Plan vermerkt.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

a) Art der Nutzung

Der neu zu erschließende Bereich zwischen ehemaligem Bürgermeisteramt und Grünfläche entlang der Bautzener Straße soll nicht eine Weiterentwicklung der Altstadtstruktur darstellen (siehe 2.1) sondern in erster Linie dem Wohnen vorbehalten sein. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet sind dabei in größerem Umfang auch sonstige Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören und im allgemeinen der Versorgung der näheren Umgebung dienen.

Bl 277

Für die mit einem Mischgebiet an dieser Stelle verbundene Ausweitung des Geschäfts- und Gewerbesektors fehlt auf absehbare Zeit in der Altstadt die wirtschaftliche Kraft. Somit hätte die Gefahr bestanden, daß an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort größere Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt würden, die in der unmittelbaren Umgebung des Marktes dringend benötigt werden.

Das Allgemeine Wohngebiet stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan - gemischte Baufläche (M) - nicht überein, ist jedoch aus ihm entwickelt. Eine FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Zur Immissionssituation ist folgendes zu sagen: Immissionen bestehen insbesondere durch Lärm von der Bautzener Straße und Teschenstraße. Von ersterer hat die Bebauung einen Abstand von 30-70 m, in bezug auf letztere wird hier ein an der Straße gelegener Teilbereich belastet.
Die Verkehrsbelastung auf beiden Straßen liegt im Tagesdurchschnitt (DTV) weit unter 10.000 KFZ und damit unter Berücksichtigung der Entfernung erfahrungsgemäß jedoch noch eine Überschreitung der Richtwerte nach DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau - zur Folge, führt jedoch nicht zu unzumutbaren Belastungen. Der Standort ist durch die Straßen erkennbar vorbelastet, dies muß bei der Neubebauung berücksichtigt werden. In der Regel ist ein angemessener Lärmpegel in den Innenräumen bereits beim Einbau "normaler", d.h. die zwingenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllende Fenster gegeben.
Aufgrund dieser Überlegungen und städtebaulicher Zielsetzungen ist in der Abwägung ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle richtig.

Der Schallschutz wird über entsprechende Festsetzungen gesichert (siehe 3.1.1 g).

Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen richten sich nach § 4 Abs. 2. und 3. BauNVO.

b) Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 0,4 dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,9 niedriger als der Höchstwert nach § 17 BauNVO angesetzt. Hierdurch soll der Charakter einer Gebäudegruppe im Grünen gesichert werden. Bei diesem Wert ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ohne Tiefgarage (hier besonders teuer wegen Grundwasser) i.d.R. bereits problematisch; es wird der ganz überwiegende Teil der nicht überbauten Flächen hierfür benötigt. Zu den Geschoßflächen in den Nicht-Vollgeschossen siehe 3.1.1 b).

c) Trauf- und Firsthöhe

Bei der Bebauung nördlich des früheren Bürgermeisteramtes wurden die entsprechenden Festsetzungen auf der Grundlage des vorliegenden architektonischen Vorentwurfs des VdK gemacht. Es soll damit verhindert werden, daß die Bebauung z.B. unter Ausnutzung des Spielraums in bezug auf die Vollgeschosse und Dachneigungen hier zu einer unmaßstäblichen Form und überhöhten Verdichtung führt.

d) Bauweise

Beim Neubau des VdK wird die 50 m-Grenze für eine offene Bebauung überschritten. Aufgrunddessen wurde hier ebenfalls die geschlossene Bauweise gewählt.

c) Höhenlage
siehe 3.1.1 c)

f) Nebenanlagen
siehe 3.1.1. f)

g) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
siehe 3.1.1. g)

h) Erhaltung von Bäumen
siehe 3.1.1 h)

i) Gestaltung
siehe 3.1.1 h)

j) Schallschutz
siehe 3.1.1 j)

3.2 Verkehrsflächen

3.2.1 Öffentliche Erschließungsstraßen

Die bestehenden Randstraßen im Gebiet wurden teilweise in den Bebauungsplan einbezogen. Damit wird die gesicherte Erschließung an diesen Rändern deutlich. Eine neue Erschließung erfolgt in Verlängerung der Grünstraße durch einen Wohnweg, der in einem Wendehammer endet. Er soll in einem gemischten Profil - keine Trennung zwischen Fahrstreifen und Bürgersteig - mit einer Begrünung ausgebaut werden. In der Ausbauplanung sollten auch verkehrsberuhigende Elemente vorgesehen werden. Das Verkehrsaufkommen wird hier beschränkt sein und sich im wesentlichen aus den Anliegern und den Benutzern der Parkplatzfläche rekutieren. Es ist mit maximal etwa 70-80 Kfz in der Spitzenstunde zu rechnen. Diese Belastung ist in einem Mischgebiet in bezug auf die Immissionen unbedenklich.

3.2.2 Wirtschaftswege

Ausgehend von Eckpunkt der o.g. neuen Erschließungsstraße führen "Wirtschaftswege" zum Schloßplatz und in Richtung Zoo am Gelände des ehemaligen Standesamtes vorbei.

Damit soll eine Durchgängigkeit in diesem Gebiet von der Grünstraße zum Zoo gewährleistet werden. Die Breite ist so dimensioniert, daß sie für Fußgänger und Radfahrer sowie für Reinigungs- bzw. Unterhaltungsfahrzeuge ausreichend ist. Sie sollen auch für die anliegenden Grundstücke eine rückwärtige Anfahrbarkeit sichern. Entsprechende Festsetzungen enthält der Textteil.

3.2.3 Parkplatz

Die Gründe für die Anlegung des Parkplatzes sind unter 2. dargelegt worden. In der Größe wird er etwa 80 Stellplätze aufnehmen können. Bei seiner technischen Gestaltung ist darauf zu achten, daß eine rückwärtige Zufahrt zu den Anliegergrundstücken an der Spremberger Straße gesichert bleibt.

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr können die Lärmrichtwerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau überschritten werden. Das Entstehen unzumutbarer Belästigungen ist jedoch bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten.

3.3 Grünflächen

Der Schloßplatz und die Grünzone entlang der Bautzener Straße sind als öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan entsprechend ihrer heutigen Funktion gesichert. Die Gestaltung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Es soll nur erwähnt werden, daß am Rande der letztgenannten Grünzone auch eine Revitalisierung eines früheren Fließes vorgesehen ist.

Die Bäume entlang dem ehemaligen Verlauf des Fließes sind als "zu erhalten" festgesetzt. Eine starke Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen zum Ausgleich von Eingriffen würde die städtebaulich-gestalterische und die Erholungsfunktion dieser Grünfläche stark mindern. Sie würde daher im Aufstellungsverfahren verworfen.

31. 281

4. REALISIERUNG

4.1 Grundstücksneuordnung

Die Bebauung an der Spremberger Straße ist heute aufgrund der Erschließungssituation und der Grundstücksstruktur möglich.
Für die Wohnbebauung im WA-Gebiet, die Bebauung am neuen Erschließungsweg und den Weg selbst sowie den rückwärtigen Parkplatz ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Da ein großer Teil der Grundstücke der Stadt gehört, ist eine Neuordnung auf freiwilliger Basis denkbar. Sollte dies nicht erfolgversprechend sein, wird die Stadt eine Umlegung innerhalb der Sanierung anstreben.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist - mit Ausnahme des Innenbereichs - gesichert. In der Spremberger Straße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen nach 1991 erneuert worden. Eine Erneuerung der Teschenstraße im Verlauf der alten Führung ist in Planung, hierbei würden auch die Versorgungsanlagen erneuert und soweit erforderlich, neu verlegt.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Mischgebiete		1,47 ha
Allgemeine Wohngebiete		0,66 ha
Verkehrsflächen		
1. öffentliche Straßen	0,49 ha	
2. Fußwege	0,04 ha	
3. Verkehrsberuhigter Bereich	0,10 ha	
4. Parkplätze	0,32 ha	
Verkehrsfläche gesamt		0,95 ha
Grünflächen		0,58 ha
insgesamt:		**3,66 ha**