Stadt Hoyerswerda-Město Wojerecy

Bebauungsplan „Spremberger Straße / Teschenstraße “

Begründung zur 2. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STAND: Juli 2013

dr. braun & barth ***freie architekten dresden***

Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Hoyerswerda
S.- G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH
Königsbrücker Landstraße 90
01109 Dresden

Auftragnehmer:

Bebauungsplan / Begründung:

Dr. Braun & Barth
Freie Architekten Dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Dipl.-Ing. Andrea Meiburg
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz:

Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10, 01796 Pirna

1 Grundlagen ... 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung 5
2 Verfahren ... 7
3 Rechtsgrundlagen ... 9
3.1 Plangrundlage 10
3.2 Höherrangige und überörtliche Planungen 10
4 Städtebauliche Planung ... **11**
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 11
4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 12
4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung 13
4.4 Ver- und Entsorgung 14
4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte 14
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 14
4.7 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 14
4.7.1 Flächen U1 – U3 14
4.7.2 Fläche U4 15
4.7.3 Fläche U5 15
4.7.4 Fläche U6 15
4.7.5 Fläche U7 15
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
4.8.1 Maßnahme M1 15
4.8.2 Maßnahme M2 15
4.8.3 Maßnahme M3 16
4.8.4 Maßnahme M4 16
4.8.5 Maßnahme M5 16
4.8.6 Maßnahme M6 16
4.8.7 Maßnahme M7 16
4.8.8 Maßnahme M8 16
4.8.9 Maßnahme M9 17
4.9 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) 17
4.10 Werbeanlagen 17
4.11 Gebäudegliederung 17
4.12 Dachneigung, Firstrichtung 17
5 Artenschutzfachbeitrag ... **18**
6 Denkmalschutz ... 18
6.1 Hochbauliche Denkmale 18
6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde 18
7 Grundwasser / Bergbau ... **19**
8 Weitere Hinweise ... **19**

9 Flächenbilanz **19**
10 Umweltbericht **21**
10.1 Einleitung 21
10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 21
10.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 21
10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 24
10.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 28
10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 28
10.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 28
10.3.2 Schutzgut Mensch 28
10.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 29
10.3.4 Schutzgut Boden 29
10.3.5 Schutzgut Wasser 29
10.3.6 Schutzgut Klima und Luft 29
10.3.7 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild 29
10.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 29
10.4 Zusätzliche Angaben 30
10.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 30
10.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 30
10.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 30
11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz **31**
11.1 Bewertung des Bestandes 31
11.2 Bewertung der Planung 32
12 Zusammenfassende Erklärung **35**
12.1 Berücksichtigung der Umweltbelange 35
12.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 35
12.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 36
13 Literaturverzeichnis 37
14 **Beipläne 38**
14.1 Beiplan 1: Biotoptypenplan – Bestand 38
14.2 Beiplan 2: Biotoptypenplan - Planung 39
14.3 Beiplan 3: Plan für Ausgleichsmaßnahme Dixstraße 40
14.4 Beiplan 4: Schleppkurven zum Nachweis der Befahrbarkeit der Zufahrten 41
15 Anhänge 42
15.1 Anhang 1: Bestandspläne 42
15.2 Anhang 2: Umweltbericht 42
15.3 Anhang 3: Artenschutzfachbeitrag 42
15.4 Anhang 4: Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (Mai 2012) mit Anlagen 42
15.5 Anhang 5: verkehrstechnische Bewertung des Planungsstandortes 42

1 Grundlagen

Beim Bebauungsplan „Spremberger Straße / Teschenstraße“ aus dem Jahre 1998 handelt es sich um einen sogenannten Sanierungsbebauungsplan, der im Sinne der Durchsetzung von Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur Verbesserung der Ausnutzung bestehender städtebaulicher Brachen in der inneren Altstadt aufgestellt wurde. Zurzeit sind im Bereich des Bebauungsplanes bauliche Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) und § 6 BauNVO (Mischgebiet) möglich. Entlang der Spremberger Straße wurde in einer 1. vereinfachten Änderung im Jahre 2000 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) von 2006 hat der in der Neustadt stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen. In der Altstadt ist diese seit 2000 leicht positiv; der FNP geht daher davon aus, dass sie bis 2020 in etwa ähnlich bleibt. Eine Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne für die große innerstädtische Brache zwischen der Alten Elster und der Teschenstraße ist an den Realitäten einer geringen lokalen Marktnachfrage gescheitert. Der Teil zwischen Alter Elster und Spremberger Straße wird gegenwärtig im vereinfachten Verfahren angepasst (Wohnbebauung). Im anstehenden Verfahren geht es um den Teil zwischen Spremberger Straße und Teschenstraße, arrondiert durch Begleitflächen.

Im Zuge der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet 1 und im Zusammenhang mit der Umsetzung der Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Hoyerswerda auf der Basis des Gutachtens der CIMA vom Dezember 2008 (Beschluss des Stadtrates Nr. 0916a-III-08/562/49 vom 16.12.2008 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda sowie Beschluss des Stadtrates Nr. 0482-II-11/281/25 vom 25.10.2011 zu Standortentscheidungen zum Lebensmitteleinzelhandel in der Altstadt von Hoyerswerda) wurde insbesondere für die Altstadt der zentrale Versorgungsbereich beschlossen. Besonders die Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses macht es erforderlich, im hier betroffenen Teil des Bebauungsplangebietes die Festsetzungen zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu ändern und – wie nachfolgend erläutert – neu zu regeln. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden aufkommende Fragestellungen zur Handelsentwicklung vertiefend untersucht. Die Grundaussagen zur Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Verträglichkeit der Einordnung der geplanten Handelseinrichtungen wurden bestätigt.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spremberger Straße / Teschenstraße" umfasst die Flurstücke 79/4, 208, 209, 210, 211, 212/1, 212/2, 213, 214/1, 214/2, 214/3, 215, 216, 218, 219, 220/1, 220/2, 221, 222/2, 222/3, 223/1, 224/1, 224/3, 225/1, 235/1, 236/2, 376/2, 376/3, 376/4, Teile der Straßenzüge 80/3, 374/1, 375, 382, 493/1 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6.

Es handelt sich dabei um den Teilbereich zwischen der Teschenstraße und der Spremberger Straße vom nördlichen Rand des Plangebietes (Alte Berliner Straße) bis zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke auf der Höhe des Gebäudes am Schloßplatz 3. Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches“.

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachen und der Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung im Einzelhandelsbereich der Altstadt. Dazu ist zum einen ein innerstädtisches Einkaufscenter zur Ergänzung der Handelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu schaffen, zum anderen sollen die bisher an der Spremberger Straße festgesetzten Baufenster so verändert werden, dass der Bau von Gebäuden zur Altenpflege bzw. zum altengerechten Wohnen zulässig wird.

Dazu ist eine Sondergebietsfläche § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel neu festzusetzen. Die CIMA befürwortet in ihrer Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 und in den Stellungnahmen vom 21.09.2012 und vom 12.11.2012 das vorgelegte Konzept. Der Bebauungsplan soll hier eine zeitgemäße moderne Architektur und Formensprache ermöglichen. Mit der Neuausweisung des Sondergebietes soll der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin, den entlang der Spremberger Straße festgesetzten Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss aufzuheben. Die Errichtung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung, die sich in die Architektur und Struktur der Altstadt einfügt und die Notwendigkeiten aus Betrieb und Kosten einer Altenpflegeeinrichtung berücksichtigt, soll zulässig werden.

Die Gestaltungssatzung gilt deshalb im Bereich der 2. Änderung nicht. Es werden spezifische Gestaltungsanforderungen über bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes festgelegt, um das Erreichen der erwähnten architektonischen Gestaltungsziele zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung werden entsprechend den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hoyerswerda verändert und damit auch die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Die geplante Änderung wird im regulären Verfahren nach BauGB durchgeführt.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 2. Änderung vorgenommen:

- Aufhebung des Ausschlusses einer Wohnnutzung im Erdgeschoss im Geltungsbereich der 1. Änderung
- Änderung der Art der Nutzung (WA zu Sondergebiet Handel)
- Änderung der Baugrenzen (Baufelder wurden an die beabsichtigte Bebauung angepasst)
- Veränderung der Überbaubarkeit (im SO Handel Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht)
- Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung (im MI dreigeschossige Bebauung zulässig)
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Änderung der Lage der Erschließungsflächen
- Änderung (Verringerung) der Grünflächen
- Änderung der textlichen Festsetzungen
- Im Bereich der bestehenden Bebauung an der nördlichen Spremberger Straße ergeben sich keine Änderungen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung gelten im Weiteren nur die Festsetzungen der 2. Änderung fort.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Spremberger Straße / Teschenstraße“ – Stadt Hoyerswerda ist seit dem 05.06.1998 rechtskräftig (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 247).

Die 1. einfache Änderung (Ausschluss von Wohnnutzung in den Erdgeschossen entlang der Spremberger Straße) ist seit dem 21.03.2000 ebenfalls rechtskräftig (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 299).

Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit der Umweltprüfung durchgeführt.

Das hierzu erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis: „Der naturschutzrechtliche Eingriffs - Ausgleich wird insgesamt gewährleistet.“ Auch zum Artenschutz bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB (FFH- oder Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter. Zu den Einzelheiten wird auf das beigefügte Gutachten von Schulz-Umweltplanung vom Mai 2012 verwiesen; die Arten umweltbezogener Informationen, die verfügbar sind, werden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB angegeben sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgegeben. Den Vorgaben der §§ 2a und 1a Abs. 4, 10 Abs. 4 BauGB wird damit Genüge getan.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 den Beschluss zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Spremberger Straße / Teschenstraße“ für den zu überplanenden Änderungsbereich gefasst (Beschluss Nr. 0505-III-11/300/27.). Dazu wurde beschlossen, die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durch ein vorhabenbezogenes Änderungsverfahren zu bestimmen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange fand am 20.04.2012 eine Informations- und Anhörungsveranstaltung statt. Dazu wurden mit Schriftsatz vom 10.04.2012 insgesamt 32 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange eingeladen. Zur Vorbereitung auf die Veranstaltung erhielten alle per E-Mail am 16.04.2012 ein Handout mit spezifischen Daten zum geplanten Vorhaben und erste Planunterlagen zur angestrebten Bebauungsplanänderung. Im Ergebnis von Vorgesprächen zu dieser Veranstaltung konnte kein Einvernehmen erzielt werden, dass das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend den Festsetzungen des § 13 (2) BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. In der Informations- und Anhörungsveranstaltung wurden das Vorhaben und die Ziele sowie der Zweck der 2. Bebauungsplanänderung vorgestellt und erläutert. Die Hinweise, Anregungen und Bedenken der anwesenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu Protokoll genommen, abgewogen und bei der Erstellung der Entwurfsunterlagen angemessen berücksichtigt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 02.05.2012 eine Informations- und Anhörungsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger. Die Bekanntmachung der Einladung zu dieser Veranstaltung erfolgte am 18.04.2012 im Hoyerswerdaer Amtsblatt Nr. 685. In dieser Informations- und Anhörungsveranstaltung wurden ebenso das Vorhaben und die Ziele sowie der Zweck der 2. Bebauungsplanänderung vorgestellt und erläutert. Die Hinweise, Anregungen und Bedenken der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden zu Protokoll genommen, abgewogen und ebenfalls bei der Erstellung der Entwurfsunterlagen angemessen berücksichtigt.

Der Stadtrat hat in seiner 33. (ordentlichen) Sitzung am 26.06.2012 Ziele und Zweck seinen Änderungsbeschluss vom 20.12.2011 dahin gehend ergänzt/geändert, dass ein Lebensmittel-Discounter bei der Realisierung der geplanten Vorhaben mit untergebracht werden soll (Beschluss Nr. 0606-1/2-12/348/34.). Am 17.07.2012 ergänzte der Stadtrat zudem seinen Änderungsbeschluss vom 20.12.2011 dahin gehend, dass das vorhabenbezogenen Änderungsverfahren nicht weitergeführt

und dafür ein qualifiziertes Regelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird (Beschluss Nr. 0627-III-12/363/34.).

Der Stadtrat der Stadt Hoyerswerda hat im Weiteren am 17.07.2012 den Beschluss zur Bestätigung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst (Beschluss Nr. 0626-III-12/362/34.) und die Begründung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurde der Bebauungsplanentwurf vom 02.08.2012 bis einschließlich 04.09.2012 im Foyer im Neuen Rathaus, S.-G.-Frentzel-Straße 1 öffentlich ausgelegt. Zudem wurden die Auslegungsunterlagen in dieser Zeit auf der Homepage der Stadt Hoyerswerda http://www.hoyerswerda.de zu jedermanns Information ins Internet gestellt. Die öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im Hoyerswerdaer Amtsblatt Nr. 692 am 25.07.2012. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nach der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes bis zum 04.09.2012 Stellung zu nehmen. Zudem wurde über die zusätzliche E-Mailadresse zoowiese@hoyerswerda-stadt.de die Bürgerbeteiligung ermöglicht. Hierzu erfolgte eine Pressemitteilung des Büros des Oberbürgermeisters am 06.08.2012.
Des Weiteren wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2012 am Verfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes bis zum 31.08.2012 Stellung zu nehmen.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von den Bürgerinnen und Bürgern 43 Stellungnahmen bis zum 04.09.2012 eingegangen. Es wurden zudem 683 Stellungnahmen als Sammeleingabe (davon 60 in Form einer Langfassung bzw. 623 in Form einer Kurzfassung) abgegeben. Es wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf zur Niederschrift gebracht.
Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Auswertung der abgegeben Stellungnahmen erfolgte mit dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates am 27.11.2012 (Beschluss-Nr. 0694-III-12/395/37).
Zur Behebung rechtlicher Bedenken und um Befürchtungen zur Gestaltung in der Nachbarschaft zum ehemaligen Haus des Bürgermeisters (Schlossplatz Nr. 3) Rechnung zu tragen, hat der Stadtrat in der Sondersitzung am 22.04.2013 den Satzungsbeschluss vom 27.11.2012 aufgehoben. Der Stadtrat hat im Weiteren am 28.05.2013 den Beschluss zur Bestätigung des geänderten Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst (Beschluss Nr. 0758-I-13/439/43.) und die Begründung des geänderten Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt. Aufgrund des allgemeinen Verfahrensstandes wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt und die Möglichkeit, erneut Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben, auf die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs beschränkt.
Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2013 bis einschließlich 28.06.2013 im Lichthof im Alten Rathaus, Markt 1 erneut öffentlich ausgelegt. Zudem wurden die Auslegungsunterlagen in dieser Zeit auf der Homepage der Stadt Hoyerswerda http://www.hoyerswerda.de zu jedermanns Information ins Internet gestellt. Die öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im Hoyerswerdaer Amtsblatt Nr. 719 am 05.06.2013. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Stadtrat mit seinem Beschluss am 28.05.2013 bestimmt hat, dass im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend den Vorschriften des § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB die Dauer der öffentlichen Auslegung der geänderten Entwurfsunterlagen und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf 2 Kalenderwochen verkürzt wird und nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzenden Teilen des Entwurfes abgege-

ben werden können. Zudem wurden Änderungen bzw. Ergänzungen der Entwurfsunterlagen im Einzelnen aufgelistet. Es wurde darauf hingewiesen, dass nach der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sowie, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn der Antragsteller nur Einwendungen geltend gemacht hat, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Des Weiteren wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.06.2013 am Verfahren beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes bis zum 28.06.2013 Stellung zu nehmen. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass, wenn bis zum 28.06.2013 keine Äußerung erfolgt, die Stadt davon ausgeht, dass von der jeweiligen Behörde bzw. dem Träger öffentlicher Belange wahrzunehmende öffentlichen Belange von der Planungsänderungen nicht berührt werden.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von den Bürgerinnen und Bürgern 3 Stellungnahmen bis zum 28.06.2013 eingegangen. Es wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf zur Niederschrift gebracht.
Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft sowie gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen. Die Auswertung der abgegeben Stellungnahmen erfolgte mit dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates am (Beschluss-Nr.).

Die Abstimmung mit den Städten Bautzen und Görlitz im Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz - Hoyerswerda wurde durchgeführt; die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 20. 04. 2012 erteilt.

Die 2. Änderung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.8.2009 (SächsGVBl. S. 438), rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 23.09.2010 (SächsGVBl. S. 270)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.6.2009 (SächsGVBl. S. 323, 325), rechtsbereinigt mit Stand vom 11.07.2009

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

3.1 Plangrundlage

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spremberger Straße / Teschenstraße“ liegen die digitalen Karten der Stadt Hoyerswerda zu Grunde (die Katasterinformation [Magenta] sowie die Topographie [Grau]).

3.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2003)

Hoyerswerda ist Bestandteil im Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz - Hoyerswerda der Planungsregion Oberlausitz/Niederschlesien und hat damit oberzentrale Funktionen in der Versorgung der Bevölkerung wahrzunehmen. Diese Aufgabe erfolgt in Funktionsteilung und Abstimmung mit Görlitz und Bautzen.

Im Landesentwicklungsplan Kapitel 6.2 wird das Ziel formuliert, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein soll. Das geplante Vorhaben wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens der CIMA hinsichtlich dieser Anforderungen der Landesplanung überprüft. Es entspricht den landesplanerischen Zielstellungen, da es in integrierter städtebaulicher Lage geplant wird.

Raumstruktur: Die Stadt liegt im „ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze" an einer überregionalen Verbindungsachse, die zwischen Dresden über Hoyerswerda nach Cottbus verläuft.

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Erste Gesamtfortschreibung (2010) gem. § 6 Abs. 5 SächsLPlG

Hoyerswerda ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen - Görlitz – Hoyerswerda und ist somit als Entwicklungskern für die Region auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktionen zu schaffen. Gemäß Grundsatz G 5.2.1. sind die Innenstädte und Stadtteilzentren entsprechend ihrem zentralörtlichen Verflechtungsbereich als Standorte des Einzelhandels und der Dienstleistungen auszubauen. Dabei sollen zur Vermeidung weiterer Funktionsverluste der Innenstädte Einzelhandelskonzeptionen erstellt werden. Die Stadt Hoyerswerda hat ein Einzelhandelsgutachten erstellen lassen. Der geplante Standort entspricht den aus diesem Einzelhandelsgutachten entwickelten Zielen.

Nach Z 2.1.4 soll dabei die Zusammenarbeit zwischen diesen Städten vertieft werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spremberger Straße / Teschenstraße“ trägt zur Umsetzung einer oberzentralen Aufgabe bei, da sie für die trotz des demographischen Wandels und der rückgängigen Bevölkerungszahl bestehenden geänderten Einkaufs- und Versorgungsbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt Angebote im gut erschlossenen Innenbereich schafft und damit Wegzug von Bevölkerung, lange Einkaufswege und Flächenverbrauch im Außenbereich verringert.

Der Planbereich liegt gemäß Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich. Diese Ausweisung erfolgte auf der Grundlage des Zieles 4.3.8 des Landesentwicklungsplanes, um auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam zu machen.

4 Städtebauliche Planung

Vorbemerkungen

Der städtebauliche Raum entlang der Teschenstraße ist geprägt durch die Solitärstellung öffentlich genutzter Gebäude, die gemeinsam mit Großbäumen einen locker gefassten städtebaulichen Raum bilden (Schlossplatz). Das Schloss und das sogenannte Bürgermeisterhaus stehen als Einzeldenkmale unter Schutz. Bei der Bebauung des zu überplanenden Areals ist darauf Rücksicht zu nehmen. Dabei sollte vor allem die Maßstäblichkeit der historischen Bebauung beachtet werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen der bisher geplanten Nutzungen „Mischgebiet“ an der Spremberger Straße werden im Wesentlichen beibehalten und durch geringfügige Lageänderungen leicht verändert. Es besteht bei der geänderten Bebauungsform mit einem Alten – und Pflegeheim kein Anlass zur Änderung der ursprünglich geplanten Art der baulichen Nutzung. Die südliche Grenze des Bereiches der 2. Änderung orientiert sich an der tatsächlichen Grenze zu den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht von der 2. Änderung betroffen ist.

Die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 des wirksamen Bebauungsplanes sowie die Festsetzung 1.2 der 1. Änderung sind außer Kraft gesetzt, um durchgängig ein Wohnen auch im EG zu ermöglichen. Dies entspricht der Entwicklung im Stadtgebiet, wo kein Bedarf mehr nach zusätzlichen kleinen Ladengeschäften im EG besteht, und ist bei den geringen Verkehrsmengen möglich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 nicht und bei der Geschossflächenzahl mit 1,2 sowie der Zulässigkeit der dreigeschossigen Bebauung an der Spremberger Straße geringfügig verändert und damit an die inzwischen veränderte Bebauung im Umfeld angepasst. Auch bei der inzwischen entstandenen Bebauung Spremberger Straße 11a (südlich der Grünstraße) wurde ein dreigeschossiges Wohnhaus über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch das städtische Wohnungsunternehmen errichtet. Damit passt sich die geplante dreigeschossige Bebauung gut in das Umfeld ein.

Der bisher vorgesehene große Parkplatz in der Quartiermitte zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet entfällt. Hier werden innerhalb der Mischgebietsfläche über eine grünordnerische Maßnahme Baumerhalt und Baumpflanzungen für den Garten der Altenpflege festgesetzt, sowie ein kleiner Parkplatz für den Bedarf des Pflegeheimes zugelassen. Damit reduzieren sich die Störungen im Quartier, die durch zusätzlichen Verkehr hervorgerufen werden, beträchtlich.

Im Sondergebiet Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig. Die Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA vom Mai 2012 mit ergänzenden Erläuterungen vom 21.09.2012 und 12.11.2012 unterstützt das Vorhaben und dessen Konzeption ausdrücklich. Wegen der Einzelheiten wird auf das beigefügte Gutachten mit Anlagen (Anhang 4) verwiesen. Auch die IHK stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu. In ihrer Stellungnahme vom 23.08.2012 heißt es: „Das geplante Einkaufszentrum steht jedoch im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hoyerswerda. Der Standort befindet sich in integrierter Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt. Das Vorhaben entspricht dem Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2011, im oben genannten Versorgungsbereich einen Vollsortimenter als Nahversorger und Frequenzbringer für die Innenstadt anzusiedeln und somit eine Versorgungslücke in

der Innenstadt zu schließen und diese zu beleben.“ Zudem verweist die IHK in der zitierten Stellungnahme einleitend auf folgendes: „Unsere im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit und wird in Auszügen übernommen.“ Darin gelangte die IHK zu folgender Einschätzung: „Die IHK Dresden begrüßt die Änderung des Bebauungsplanes ‚Spremberger Straße / Teschenstraße‘ der Stadt Hoyerswerda. Es wird das Ziel verfolgt, eine innerstädtische Brachfläche wieder nutzbar zu machen, damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen sowie einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt von Hoyerswerda als Einkaufsstandort zu leisten.“

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ im Sondergebiet Handel beträgt 0,8. Damit dürfen 80 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen bedeckt werden. Nach § 19 (4) BauNVO können unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten entsprechend der textlichen Festsetzungen bis 91 % der Grundstücksfläche baulich genutzt werden. Diese sehr hohe Überbauung ermöglicht die Errichtung des konzentrierten Einzelhandelsstandortes mit verschiedenen Nutzern unter optimaler Ausnutzung der Flächen. Damit kann die Realisierungsmöglichkeit des Entwicklungszieles von 3.200 m² Einzelhandelsfläche entsprechend den technischen und funktionalen Erfordernissen abgesichert werden. Das Baufeld innerhalb des Sondergebietes Handel beinhaltet in Summe eine Grundstücksfläche von 5.518 m². Entsprechend der festgesetzten Verhältniszahl von 0,58 ergibt sich daraus wiederum für Vorhaben innerhalb des Baufeldes im Sondergebiet Handel eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 0,58 * 5.518 m² = 3.200 m².

Diese Verkaufsfläche ist im Interesse der in diesem Bereich sinnvollen Verdichtung mit – für Markt und Kirchstraße wichtigen – Einzelhandels-Frequenzbringern (siehe auch CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung) samt großem PKW-Stellplatz akzeptabel. Dies gilt umso mehr, als in der Umgebung ausreichend öffentliches Grün vorhanden ist und im Zusammenhang mit der Maßnahme der sehr hoch versiegelte und desolate Zooparkplatz in unmittelbarer Nähe in einer ökologisch und stadtplanerisch ansprechenden Weise teilweise entsiegelt, saniert und bepflanzt wird.

Ein Teil der Grundstücksfläche ist als Maßnahmefläche ausgewiesen und wird zur Ermittlung der GRZ herangezogen. Damit bleibt die tatsächliche Überbauung unter 0,91.

Der Bereich des Mischgebietes bleibt wie im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten, die angestrebte Nutzung einer Altenpflegeeinrichtung kann hier umgesetzt werden. Im Mischgebiet (MI) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6-8 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, weil die Einordnung dieser Nutzungen nicht dem Planungsziel der Stadt entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung im MI liegt bei den nach BauNVO zulässigen Werten.

Die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe in Bezug auf Geschosszahlen, Traufhöhen und Firsthöhen und der max. Höhe von Werbeanlagen berücksichtigen den Maßstab der angrenzenden Bebauung, die Notwendigkeiten aus der angestrebten Funktion und lassen ausreichend Spielraum für der Umgebung angepasste Architekturlösungen.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen werden folgendermaßen verändert:

Die Baufelder (d.h. die von Baugrenzen umgebene Fläche) im Mischgebiet sind weiterhin parallel zur Erschließung ausgerichtet. Sie ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und sichern durch die winkelförmige Bebauung eine ausreichende geschützte Freifläche für die angestrebte Altenpflege. Die Festsetzung der geschlossenen Bebauung wird beibehalten und entspricht der typischen Altstadtbebauung in Hoyerswerda.

Auf dem Sondergebiet Handel sichert ein großes, kompaktes Baufeld die optimale Baulandausnutzung und trennt gleichzeitig den Parkplatz der Handelseinrichtungen von der empfindlichen Nutzung der Altenpflege bzw. den Wohnnutzungen im Bereich Spremberger- Grünstraße. Die abweichende Bauweise mit großen Gebäudelängen wird mit der gestalterischen Festsetzung zur Gliederung der Baukörper kombiniert, um die Maßstäblichkeit der Bebauung und die Ablesbarkeit einzelner Baukörper und Nutzungen zu sichern.

Entlang der Spremberger Straße wird wie im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, um das planerische Ziel der stadträumlichen Fassung dieser Straße an einer möglichst klar definierten Linie zu entwickeln. Im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung wird eine Baugrenze festgesetzt, um hier eine den technischen und gestalterischen Anforderungen der geplanten Nutzung angemessene Anschlussvariante zu ermöglichen.

Es werden Vor- und Rücksprünge im Bereich der Baulinie zugelassen, um eine Auflockerung der Fassadenarchitektur zu ermöglichen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung

Die innere Erschließung für das Gebiet ist neu herzustellen. Das Prinzip der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung des Mischgebietes aus der Spremberger Straße wird beibehalten, jedoch wird die Weiterführung der Grünstraße in das Gebiet und die Wendemöglichkeit im Inneren des Gebietes verkleinert. Diese Erschließung sichert die Zufahrt auf die Stellflächen des Pflegeheimes, das Wenden von Rettungsfahrzeugen, des Müllfahrzeuges und anderer LKW bis zu 10 m Länge.

Der dem Einzelhandelszentrum zugeordnete Parkplatz sowie die Anlieferung des großen Lebensmittelvollversorgers erfolgt über Zufahrten (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) von der Alten Berliner Straße und der Teschenstraße. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters erfolgt (aufgrund der für diese Betreibungsform geringen Anlieferfrequenz) von der Teschenstraße; aus optischen Gründen und zum Lärmschutz wird die Anlieferung eingehaust und teilweise begrünt. Die Zufahrtsbereiche entsprechen den Erfordernissen. Der entsprechende Schleppkurvennachweis ist unter Punkt 14.4 als Beiplan Nr. 4 angefügt.

Aus Richtung Teschenstraße wird am südlichen Rand des Bereiches der 2. Änderung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 4,5 m Breite als Stichstraße bis an das Grundstück 236/1 („Bürgerzentrum Konrad Zuse“, Braugasse 1) geführt; über die Erschließung des Bürgerzentrums hinaus dient der Weg vor allem der fußläufigen kurzen Verbindung über das Bürgerzentrum zum sog. Schwarzen Markt bzw. zum Markt. Auf dieser Verkehrsfläche soll gemäß den Forderungen der unteren Verkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h festgesetzt werden.

Die Querverbindung zwischen Spremberger Straße und Teschenstraße ist für Fußgänger und Radfahrer durch die Querspange (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg) uneingeschränkt nutzbar. Im Notfall soll sie auch für Rettungsfahrzeugen dienen; hierzu sind begrünte Bodenbefestigungen in den Seitenbereichen (Fußwegränder) vorgesehen.

Für das vorgesehene Erschließungs- und Parkraumkonzept sind die Festsetzungen „7. Wirtschaftswege“ sowie „8. Parkplatz an der Teschenstraße“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr zutreffend. Sie entfallen deshalb bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes ohne Ersatz bzw. Änderung.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geklärt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen in dieser Hinsicht, die zu veränderten Festsetzungen führen.

Innerhalb des Planbereiches wurden z.T. Leitungen durch die Versorgungsträger im Randbereich von Baufeldern verlegt, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise neu zu verlegen sind. Diese Aufgabe übernimmt der bisherige Grundstückseigentümer.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte

Leitungsverläufe wurden im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Änderungen in dieser Hinsicht, da ein kombiniertes Geh- und Leitungsrecht die Medienerschließung der Handelseinrichtungen über das Mischgebiet entlang der der Altenpflege zugewandten Gebäudekante sichern soll. Da die exakte Lage der rückwärtigen Kante von der Baugrenze zurückweichen kann, ist die konkrete Lage des Geh- und Leitungsrechtes entsprechend der geplanten Nutzung (Stellplätze, Pflanzungen) beim Bauantrag festzulegen und privatrechtlich zu sichern. Sie kann von der zeichnerisch festgelegten Lage um bis zu 5 m abweichen, darf aber nicht im Baufeld liegen.

4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung der Grünflächen im Randbereich zur Alten Berliner Straße wird sinngemäß aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen, jedoch verkleinert, da die geplanten baulichen Nutzungen insbesondere im Sondergebiet Handel einen höheren Flächenbedarf haben. Durch Erhaltung des Gehölzbestandes (soweit möglich), sowie Ergänzung des Gehölzbestandes wird eine Eingrünung nach Norden erreicht. Auch nach Osten zur Teschenstraße werden durch die Festsetzung von Maßnahmeflächen die vorhandenen Gehölze erhalten und ergänzt, so dass der Parkplatz eine „grüne Raumkante“ erhält.

Die Gärten im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Spremberger Straße liegen wie bisher in der Mischgebietsfläche.

Die Fläche im geschützten Winkel innerhalb des Mischgebietes wird zwar als gemischte Baufläche festgesetzt, jedoch wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie von grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet, dass dieser Bereich weitgehend unversiegelt bleibt und als Garten- und Erholungsfläche für die Bewohner des geplanten Alten- und Pflegeheimes, die nicht mehr mobil genug sind, die anderen attraktiven Freiräume in unmittelbarer Nähe zu nutzen (Markt, Park, Elsteraue, Zoo usw.), zur Verfügung steht.

4.7 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden durch neue grünordnerische Festsetzungen ersetzt und durch Festsetzungen, die dem Artenschutzfachbeitrag entnommen sind, ergänzt.

4.7.1 Flächen U1 – U3

Im südlichen Randbereich der Alten Berliner Straße befinden sich zwischen Fahrbahn und Fußweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Baumreihen bzw. Laubgehölzflächen, die im bisher gültigen Bebauungsplan als Grünfläche bzw. als Erhaltung von Einzelbäumen ausgewiesen waren. Die-

se Festsetzung wird sinngemäß beibehalten und ergänzt durch die flächigen Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölze bzw. zur Nachpflanzung.

4.7.2 Fläche U4

Die kleine Restfläche zwischen Verkehrsfläche und Handelseinrichtung soll insbesondere als Abstandsgrün zur gegenüberliegenden Wohnbebauung intensiv mit Bodendeckern ergänzt werden. Die vorgeschriebene Fassadenbegrünung unterstützt dieses Anliegen. Der mit der Stadt abzustimmende Pflanzplan ist so zu erstellen, dass die fruchttragenden Gehölze wie Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder und Traubenholunder nicht gepflanzt werden, um eine Verschmutzung der Wege weitgehend zu vermeiden.

4.7.3 Fläche U5

Auch der schmale Streifen südlich der verkehrsberuhigten Fläche dient als grüne Abstands- und Begrenzungsfläche, soll insbesondere als Abstandsgrün zur angrenzenden Bebauung intensiv mit Bodendeckern und kleinkronigen Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden. Der mit der Stadt abzustimmende Pflanzplan ist so zu erstellen, dass die fruchttragenden Gehölze in zweiter Reihe zu den Wegflächen gesetzt werden, um eine Verschmutzung der Wege weitgehend zu vermeiden.

4.7.4 Fläche U6

Im Aufweitungsbereich an der Spremberger Straße – Verlängerung der Grünstraße im Eingangsbereich des geplanten Pflegeheimes dient die Pflanzung der beiden kleinkronigen Laubbäume der städtebaulichen Akzentuierung und Schaffung einer gestalterisch – räumlichen Freiraumqualität.

4.7.5 Fläche U7

Durch den hohen Flächenbedarf des Einzelhandelszentrums schiebt sich die Bebauung in diesem Bereich nahe an die Alte Berliner Straße. Von der ehemaligen Grün – und Freifläche bleibt nur ein Reststreifen übrig, der Gehölzbestand geht in diesem Abschnitt verloren. Deshalb werden hier in Reihe sechs kleinkronige Bäume gepflanzt, die sowohl der Eingrünung der Handelseinrichtung als auch der Verbindung der Maßnahmeflächen M1 und M2 dienen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.8.1 Maßnahme M1

Maßnahme M1 sichert den dauerhaften Bestand des verbleibenden Großbaumbestandes des ehemals vorhandenen Grünzuges. Hier befinden sich bewachsene Laubgehölzflächen, die auch im bisher gültigen Bebauungsplan als Grünfläche und Maßnahmefläche ausgewiesen waren. Diese Festsetzung wird beibehalten und ergänzt, um durch den Ausschluss von baulichen Maßnahmen sowie die Gehölzpflege und den Ersatz von Gehölzen die ökologische Funktionsfähigkeit zu sichern.

4.8.2 Maßnahme M2

Maßnahme M2 sichert die Bepflanzung der „Krokus-Wiese“ mit lockerem Baumbestand und Frühjahrsblühern. In der Fläche ist eine leichte Längs -Mulde mit einer Stichhöhe von ca. 60 cm anzulegen, um hier nach Starkregenfällen eine verzögerte Verdunstung und Versickerung zu erhalten. Für die Einsaat der Wiese sollen neben Glatthafer 4 - 5 % Samen der Arten Wiesenmargerite, Wiesenglockenblume, Kuckuckslichtnelke, Wiesenstorchenschnabel, Wiesenschaumkraut eingesetzt werden, damit die Wiese auch mit Blüten erfreuen kann. Dies sichert auch die nur zweimalige Mahd pro

Jahr. Ergänzt werden kann dieser Blütenflor durch das Stecken von Blumenzwiebeln (Krokusse, Narzissen, Schneeglöckchen) (siehe hierzu auch das Gutachten Schulz-UmweltPlanung).

4.8.3 Maßnahme M3

Maßnahme M3 sichert den vorhandenen Baumbestand unmittelbar angrenzend an der Teschenstraße, der z.T. aus imposanten Großbäumen besteht. In diesem Bereich sind auch neue Gehölze zu pflanzen, um den Parkplatz zur Teschenstraße abzugrünen.

4.8.4 Maßnahme M4

Maßnahme M4 dient der Abgrenzung der privaten Gärten der vorhandenen Bebauung von den Freiflächen der neu zu bebauenden Mischgebietsfläche durch die Pflanzung von Laubgehölzhecken mit einheimischen, blühenden Sträuchern.

4.8.5 Maßnahme M5

Maßnahme M5 dient der Erhaltung der drei höhlenreichen alten Obstbäume und deren Integration in die neu geplante Freifläche des Pflegeheimes. Ergänzend werden zur Freiflächengestaltung weitere Bäume und Sträucher gepflanzt, die auch den kleinen Parkplatz von den grünen Freiflächen abschirmen sollen. Diese Maßnahme entspricht der Empfehlung des Artenschutzgutachtens (Schulz-UmweltPlanung). Im rechtswirksamen Bebauungsplan war die Erhaltung dieser Gehölze nicht gesichert, da hier ein Parkplatz vorgesehen war.

4.8.6 Maßnahme M6

Für die Erschließung und Nutzung des Sondergebietes Handel ist eine hohe Anzahl von Stellplätzen erforderlich, die aus praktischen Gründen nicht wassergebunden oder breitfugig gepflastert sein können. Maßnahme M6 soll sicherstellen, dass als Ausgleich für die Versieglung und zur zumindest teilweisen Verschattung von Stellplätzen Bäume gepflanzt werden. Dies kann in den Randbereichen geschehen, wo zur Reduzierung der Versieglung auch ein teilweiser Überhang der Fahrzeuge über die angrenzenden Grünflächen eingeplant wird.

4.8.7 Maßnahme M7

Die Flächen des Sondergebietes Handel werden hoch versiegelt. Um dennoch eine ökologisch und optisch wirksame Eingrünung und gleichzeitig eine Abschirmung der Bebauung von angrenzenden Nutzungen zu erreichen, wird eine Fassadenbegrünung vor allem an der westlichen und südlichen Fassade vorgesehen. Diese dient der Verschattung der Bauflächen, bindet Staub, dient Vögeln als Versteck und hat Wirksamkeit für das Kleinklima.

4.8.8 Maßnahme M8

Gemäß Artenschutzgutachten konnte nicht mit Sicherheit festgestellt werden, ob im Gebiet Fledermausquartiere vorhanden sind. Um zu verhindern, dass bei notwendigen Fällarbeiten Tiere verletzt, vertrieben oder getötet werden, sind Bäume auf potenzielle Quartiere zu untersuchen und diese sind rechtzeitig wirksam zu verschließen, damit keine Besiedlung als Winterquartier erfolgen kann. Werden Quartiere mit Besatz festgestellt oder sind Quartiere vorhanden, die nicht mit hinreichender Sicherheit als unbewohnt betrachtet werden können, so sind diese mit einer Folienschutzklappe zu versehen. Dadurch können betroffene Tiere das Quartier noch verlassen, ein erneuter Zuflug wird

aber vermieden. Diese Maßnahme entspricht der Empfehlung des Artenschutzgutachtens (siehe Schulz-Umweltplanung).

4.8.9 Maßnahme M9

Im Artenschutzgutachten wurden mit Sicherheit Höhlenbäume festgestellt. Nicht alle können im Bebauungsplan und bei der Umsetzung des Konzeptes erhalten werden. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass drei Höhlenbäume beseitigt werden müssen. Da diese als Habitat baumbewohnender Vogel- und Fledermausarten künftig entfallen, sollen als Ersatz für die im Gebiet vorhandenen potenziellen Fledermausquartiere bzw. Nisthöhlen für Vögel 3 Vogelnistkästen sowie drei Fledermauskästen im Gebiet geschaffen und dauerhaft angebracht werden. Diese Maßnahme entspricht der Empfehlung des Artenschutzgutachtens (siehe Schulz-UmweltPlanung).

4.9 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das eingetragene Gehrecht (kombiniert mit Leitungsrecht) auf der Westseite des Sondergebietes Handel sichert den rückwärtigen Fluchtweg aus den Handelseinrichtungen und den Zugang zu deren Medien-Anschlussräumen. Da die exakte Lage der rückwärtigen Kante von der Baugrenze zurückweichen kann, ist die konkrete Lage entsprechend der geplanten Nutzung (Stellplätze, Pflanzungen) beim Bauantrag festzulegen und zu sichern. Sie kann von der zeichnerisch festgelegten Lage um bis zu 5 m abweichen.

4.10 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu möglichen Werbeanlagen sollen verhindern, dass eine zu überdimensionierte Werbung die eher zurückhaltende Gestaltung von Werbeanlagen in der angrenzenden Altstadt zu stark dominiert und überformt, sowie gemeinsame Werbung der Handelseinrichtungen an den Zufahrten zum Parkplatz ermöglichen und steuern.

4.11 Gebäudegliederung

Die geplanten Nutzungen haben vom Flächenbedarf und von der Höhe und Kubatur der baulichen Anlagen einen völlig anderen Maßstab als die sonstige Bebauung in der Altstadt. Die Festsetzungen zur Gebäudegliederung sollen dabei behilflich sein, die Baukörper durch Vor- und Rücksprünge, Höhenversprünge, Farb– und Materialwechsel zu strukturieren und maßstäblich in die umgebende Bebauung einzufügen, gleichzeitig aber sicherstellen, dass den Nutzer-Notwendigkeiten Rechnung getragen wird.

4.12 Dachneigung, Firstrichtung

Die Festsetzung zur Firstrichtung im Mischgebiet garantiert die städtebauliche Ordnung mit der parallelen Stellung zur Erschließung. Die Festsetzung zur Dachneigung soll bei Wahl eines Satteldaches die Einordnung in die vorhandene Dachlandschaft gewährleisten. Jedoch sind die notwendigen Gebäudetiefen eher kritisch für eine ausgewogene Gestaltung der Dachlandschaft zu sehen. Deshalb soll über die Ermöglichung des Baus von Flachdächern mit Staffelgeschoss auch eine abgewandelte nutzergerechte Architektursprache möglich sein, die sich dennoch in den Randbereich der Altstadt einfügt.

5 Artenschutzfachbeitrag

Der Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Planungsbüro Schulz UmweltPlanung; Schössergasse 10 in 01796 Pirna erstellt. Er ist der Begründung als Anhang 3 beigefügt. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Vorbelastungen ein eingeschränktes Artenspektrum auf. Als artenschutzrechtlich besonders relevant wird jedoch der Altbaumbestand bewertet, insbesondere die Höhlenbäume.

6 Höhlenbäume konnten während der Geländebegehung festgestellt werden. Diese sollten, soweit möglich, erhalten werden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten erforderlich. Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen vollständig in den Bebauungsplan integriert.

Von den festgestellten Höhlenbäumen können 4 im Rahmen des Bebauungskonzeptes erhalten werden. Als Ersatz für die nicht zu erhaltenden Bäume dienen die Maßnahmen M 8 und M 9.

6 Denkmalschutz

6.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet der 2. Änderung befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Das Gebiet liegt auch nicht innerhalb eines Flächendenkmals.

Im Umgebungsbereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Kulturdenkmale. Es handelt sich um das Schloss und das ehemalige Haus des Bürgermeisters (Schloßplatz Nr. 3). Um eine dem angepasste Gestaltung zu ermöglichen, wurden die Ausnahmen in dem im Rechtsplan gekennzeichneten Bereich an der Teschenstraße hinsichtlich der Gebäudehöhe (Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen) und Dachgestaltung (Nr. 11.4 der textlichen Festsetzungen) in den textlichen Festsetzungen getroffen. Durch die Regelung wird der gestalterische Spielraum zukünftiger Bauherren zugunsten der erforderlichen Zustimmung der Untere Denkmalschutzbehörde beschränkt und eine Einflussnahme auf einen markanten Baukörper ermöglicht.

6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die innere Altstadt an, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen.

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten in einem denkmalrelevanten Bereich einer Genehmigung nach SächsDSchG (Genehmigungsverfahren nach § 13 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie (LfA) als Fachbehörde für den Denkmalschutz ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Diese Hinweise sind bereits im wirksamen Bebauungsplan auf der Plandarstellung vermerkt. Auftretende Befunde und Funde sich sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Durch das LfA ist vor Beginn von Bodeneingriffen eine archäologische Befunduntersuchung / Grabung durchzuführen.

7 Grundwasser / Bergbau

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand.
Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Da das Planungsgebiet innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.
Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das geplante Bauvorhaben gemäß § 12 der Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung,

Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden. Daher wird empfohlen, folgende Maßnahmen und Vorschriften im Zuge der Bauantragstellung zu beachten:

- Für geplante Baumaßnahmen sollte ein Baugrundgutachten, das den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung zur Führung des Standsicherheitsnachweises für Gebäude und bauliche Anlagen entspricht und welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus beachtet, vorgelegt werden.
- Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die geplante Tragwerkskonstruktion ist der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz mit vorzulegen.
- Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.

8 Weitere Hinweise

Gemäß den Vorgaben des Landratsamtes Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation wird auf die gemäß sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) vorgeschriebenen Bestimmungen in Bezug auf den Umgang mit Grenzmarken, Lage- und Höhenpunkten hingewiesen.

Entsprechend des Hinweises des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird auf die Bohranzeige und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß SächsABG hingewiesen.

9 Flächenbilanz

Gesamtgebiet der 2. Änderung	22.230 m²
davon Baufläche	16.254 m²
davon Mischgebiet	6.245 m²
davon im Baufeld	2.961 m²
davon außerhalb Baufeld	3.284 m²

davon Sondergebiet Handel	10.009 m²
davon im Baufeld	5.518 m²
davon außerhalb Baufeld	4.491 m²
davon Verkehrsfläche	4.453 m²
davon öffentliche Grünfläche	1.523 m²

Maßnahmeflächen Eingriff-Ausgleich-Planung
(teilweise Überlagerung mit Bauflächen) siehe Bilanz unter Punkt 11

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro Schulz UmweltPlanung; Schössergasse 10 in 01796 Pirna erstellt. Er ist der Begründung als Anhang 2 beigefügt.

Im Plangebiet der 2. Änderung wird für die Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zur Zustandsanalyse der Rechtszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan) bewertet.

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Hoyerswerda plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Spremberger Straße / Teschenstraße. Geplant ist im östlichen Teil die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den dazu gehörigen Pkw-Stellplätzen und Verkehrsflächen als Sondergebiet „Handel“ und im westlichen Teil an der Spremberger Straße der Bau einer Altenpflegeeinrichtung mit den dazu gehörigen Freiflächen, wobei diese Flächen als Mischgebiet gewidmet werden sollen. Die straßenbegleitenden Freiflächen mit Gehölzbestand entlang der Alten Berliner Straße bleiben weitgehend erhalten.

Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan sieht eine Bebauung des Plangebietes vor. Die Ausweisung des Gebietes erfolgt hier als Mischgebiet (nordwestlicher Teil) bzw. als allgemeines Wohngebiet (südöstlicher Teil). Die Grünfläche entlang der Alten Berliner Straße ist als zu erhaltende Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

10.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachplanungen

- Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsens auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Seine Aufgaben umgreifen dabei, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken.

Der Geltungsbereich des Vorhabens in Hoyerswerda wird der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien zu geordnet und befindet sich direkt im Stadtzentrum von Hoyerswerda./1/

Der Planungsraum ist als <u>Oberzentrum</u> ausgeschrieben und bildet mit den Städten Bautzen und Görlitz einen <u>Oberzentralen Städteverbund im ländlichen Raum</u>*: „[…] und der Oberzentrale Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda sind als Wirtschafts- und Innovationszentren für die jeweilige Planungsregion weiter zu entwickeln. Die grenzüberschreitende Kooperation dieser Zentren und der Wettbewerb mit den Zentren benachbarter Länder und Staaten sollen intensiviert werden.“ (Z 2.3.6) „Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.“ (G 2.5.8) „Die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raums ist durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte und die Verbesserung ihrer Erreichbarkeit zu festigen.“ (Z 2.5.9)*

Der Planungsraum gehört zu den Räumen mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf `Braunkohlebergbau´*: „Die Räume mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.“ (Z 3.3.1)*

- Regionalplan

Im Regionalplan (RP) sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs regionsspezifisch räumlich und sachlich auszuformen. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberlausitz/ Niederschlesien dar./2/

Der Planungsraum befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich: „*Die als Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesenen besiedelten Bereiche, Risikobereiche in potentiellen Überflutungsflächen und rückgewinnbaren Überschwemmungsbereiche sollen von (weiterer) Bebauung und anderen Nutzungen mit hohem Schadenspotenzial freigehalten werden.*“ (G 4.5.3)

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dabei soll er eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Raumkategorie: Der zum Vorhaben ausgewiesene Geltungsbereich befindet sich im Altstadtgebiet der Stadt Hoyerswerda und wird im FNP der Stadt mit folgenden Flächen ausgewiesen:

Gemischte Baufläche § 6 Abs. 1 - 3 BauNVO: „*(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.“*/4/

Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: „*Als Wohnbaufläche werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 (allgemeine Art der baulichen Nutzung) die Flächen dargestellt, in der die Wohnnutzung derzeit bzw. auch künftig dominiert. Nichtstörende andere Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind in den Wohnbauflächen enthalten (z. Bsp. Arztpraxis, Nahversorgung, etc.)“*/3/

Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Zweckbestimmung Parkanlage.

Sanierungsgebiet: „*Die Altstadt hat aufgrund ihrer Vielfalt und ihrer bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen gute Entwicklungsvoraussetzungen, auch wenn gewisse Mängel nur durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen sind (Sanierungsgebiet).“*/3/

Ziele der Ortsentwicklung:

„*Ziel soll sein, kleine Mischgebiete zu schaffen und durch Veränderungen an den Wohngebäuden eine Eignung für Arbeitsplätze herzustellen. Die dazu notwendigen Flächen stehen vor allem in den Zentren von Alt- und Neustadt zur Verfügung. Zudem soll die Nutzbarkeit von Gebäuden und Flächen zur Stabilisierung vorhandener Gebiete und zur Stärkung von Stadtteilzentren erhöht werden.“*/3/

„*Die Altstadt ist in ihrer kleinteiligen, historisch vorgeprägten, klassischen Stadtform einer typischen europäischen Kleinstadt zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen. Die Altstadt bietet ein vielfältiges Angebot an Wohnen, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen, Gewerbe- und Erholungsflächen.“* /3/

Fachgesetze

sparsamer und schonender Umgang mit Boden /4/

§ 1a Abs. 2 BauGB führt aus, dass *„[…] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen /4/

§ 1a Abs. 3 BauGB führt aus, dass *„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts […] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen […] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit diese mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. […]“*

Belange des Umweltschutzes /4/

§ 2 Abs. 4 BauGB führt aus, dass *„Für die Belange des Umweltschutzes […] wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden […].“*

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

DIN 18005 Beiblatt 1 `Schallschutz im Städtebau´/5/: *„In Kerngebieten (KG), Dorfgebieten (DG) und Mischgebieten (MG): „Tags 60 dB (A), nachts 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.“*

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft /7/

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 21 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: *„Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen […] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“* Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz /7/

Die §§ 21 bis 23 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die nachfolgende Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung wird für jedes Schutzgut gesondert dargestellt. Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Umweltwirkungen als Ausgangszustand vom rechtlich bereits legitimierten Zustand entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Spremberger Straße/Teschenstraße“ auszugehen. Dennoch wird unten auch auf die reale Situation im Planungsraum entsprechend der im Februar/März 2012 bei den Geländebegehungen vorgefundenen Verhältnisse eingegangen.

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Spremberger Straße) eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, dazugehörigen Anbauten und kleinen Hausgärten. Das restliche Plangebiet ist unbebaut und weist ruderale Grünflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand und Brachflächen auf. Entlang der Alten Berliner Straße, der Teschenstraße und südlich grenzen an das Plangebiet jeweils weitere innerstädtische Wohn- und Mischgebiete sowie der Zoo an.

Die genannten Verkehrszüge gelten als innerstädtische Hauptverkehrsachsen und sind Verbindungen zur Bundesstraße 96 `Elsterstraße´. Vorbelastungen wie Lärm und Immissionen von Luftschadstoffen bestehen bereits durch die Frequentierung der Verkehrsachsen für die dortige Wohnbebauung.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 /6/ beurteilt. Dabei gelten für `gemischte Gebiete´ schalltechnische Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Derzeit befindet sich im Plangebiet nur an der westlichen Geltungsgebietsgrenze eine Wohnbebauung. Der FNP der Stadt Hoyerswerda sieht die Weiterentwicklung von Wohngebieten in Mischgebiete an einigen Hauptverkehrsstraßen vor. Hier bestehen bereits Vorbelastungen hinsichtlich Immissionen durch bestehenden Straßenverkehr, doch bieten die Hauptverkehrsstraßen auch besonders günstige Standortqualitäten. Die schon bestehende Immissionsvorbelastung bei Hauptverkehrsstraßen ist wesentlich stärker, als sie durch zusätzliche gewerbliche Betriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zu erwarten sind. Somit ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastung zu rechnen.

Zudem stellt die Errichtung von zusätzlichen Einzelhandelsflächen eine Aufwertung hinsichtlich der Grundversorgung da.

Flächen an der Teschenstraße und an der Spremberger Straße werden derzeit als Parkplatz genutzt. Zukünftig werden im Zusammenhang mit den geplanten Handelseinrichtungen zusätzliche Stellplätze geschaffen.

Die Grünfläche/Parkanlage entlang der Alten Berliner Straße hat eine Funktion als innerstädtischer Grünzug und Naherholungsraum, wegen der Straßennähe jedoch mit eingeschränkter Funktion. Die Grünfläche/Parkanlage bleibt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Zusätzlich erfolgt auf den zukünftigen Freiflächen des Altenpflegeheimes, die auch eine Verbindung zur genannten Grünfläche/Parkanlage aufweisen werden, eine Aufwertung des Freiraumes gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, in welchem teilweise überbaute Parkplatzflächen festgesetzt waren. Dagegen ist im Bereich des zukünftigen Sondergebietes Handel eine stärkere Überbauung vorgesehen und dieses Gebietsteil ist für das Wohnen und die Naherholung zukünftig nicht mehr nutzbar.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das Misch- und Wohngebiet Lärmminderungsmaßnahmen festgelegt. Dazu werden dort zulässige Innenschallpegel ausgewiesen.

Im zukünftigen Mischgebiet, in dem ein Altenpflegeheim angesiedelt werden soll, ist keine Erhöhung der Lärmwerte zu erwarten, da es sich hier um eine besonders schutzbedürftige Nutzung handelt. Die geplanten Handelsflächen im südöstlichen Teil mit den vorgelagerten neuen Parkplatzflächen an der Teschenstraße werden hier in Zukunft zu einer stärkeren Verkehrsbelastung im Plangebiet führen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dadurch die Lärmgrenzwerte für Mischgebiete erreicht oder überschritten werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Flora

Das Plangebiet besteht heute größtenteils aus ruderalen Grünflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand und Brachflächen, welche als Parkplatz genutzt werden. Einzelne Altgehölze (Linde [*Tilia spec.*] ∅ 40 – 80 cm, Birke [Betula spec.] ∅ 50 cm, Ahorn [*Acer spec.*] ∅ 70 cm und Rosskastanie [*Aesculus hippocastanum*] ∅ 70 cm) befinden sich vor allem an den Plangebietsgrenzen. Im nördlichen Plangebiet sind außerdem einige ältere Obstbäume (Apfel, Birne) anzutreffen, die zum Teil Baumhöhlen aufweisen.

Auf den Wiesenflächen des Planungsraumes wurden im Zuge einer früheren Untersuchung (Tenne, 1995) nur weit verbreitete, nicht geschützte Pflanzenarten festgestellt, u.a. Rasenschmiele, Knäuelgras, Jährige Rispe, Wiesenrispe, Gänseblümchen, Löwenzahn, Quecke, Hirtentäschel, Wegwarte, Wildes Stiefmütterchen.

Die angrenzende Wohnbebauung weist einzelne Gartenflächen auf, welche durch die Anwohner genutzt werden und nicht öffentlich sind. Neben kleineren Nutzgärten sind hier vor allem Ziergehölze und Stauden vertreten.

Im Zuge der Planung ist mit einer teilweisen Beseitigung der auf zukünftigen Bauflächen stockenden Bäume zu rechnen. Allerdings sind auch im rechtsgültigen Bebauungsplan nur wenige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Bäumen zum Erhalt, insbesondere an den Rändern des Plangebietes, und die Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Grünflächen/Parkanlage im Zuge der hier zu beurteilenden 2. Änderung des Bebauungsplanes kann von einer wirksamen Eingriffsminimierung ausgegangen werden.

- Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Vorkommen von siedlungstypischen Vogelarten, Fledermäusen und Kleinsäugern zu erwarten. Reproduktionsnachweise geschützter Arten liegen für den Geltungsbereich nicht vor, wobei eine Nutzung als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Fledermausarten Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Großer Abendsegler *(Nyctalus noctula)* nicht ausgeschlossen werden kann. Beide Arten gelten als baumbewohnende Arten, welche ihre Quartiere/ Wochenstuben bevorzugt in Specht- und Fäulnishöhlen von Gehölzen aufsuchen. Da das Plangebiet einzelne höhlenreiche Altgehölze aufweist (Obstbäume), kann ein Vorkommen der genannten Fledermausarten hier nicht ausgeschlossen werden. Näheres wird im Fachbeitrag Artenschutz ausgeführt. Weiterhin ist mit dem Vorkommen kulturfolgender Vogelarten des Siedlungsraumes wie z.B. Blau- und Kohlmeise, Elster, Gartenrotschwanz, Gimpel, Hausrotschwanz, Singdrossel und Star zu rechnen.

Da gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan teilweise eine höhere Bebauungsdichte geplant ist, werden sich auf diesen Flächen die Ansiedlungsmöglichkeiten für die heimische Fauna ver-

schlechtern. Dem kann durch die Aufwertung von Grünstrukturen im Umfeld entgegengewirkt werden. Außerdem können einzelne wertvolle Altbäume im Plangebiet erhalten werden.

- Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ausgewiesen. Die Höhlenbäume weisen einen Status als besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG auf.

Schutzgut Boden

Das Stadtgebiet von Hoyerswerda liegt zugleich in zwei großräumigen Natureinheiten (Königsbrücker Heide und Muskauer Heide), deren Übergänge jedoch fließend zueinander sind:

Königsbrück-Ruhlander Heiden (Königsbrücker Heideland)

Als ausgedehntes Waldgebiet erstrecken sich die Königsbrück-Ruhlander Heiden von der Schwarzen Elster bei Ruhland - Senftenberg im Norden bis an die Röder bei Ottendorf-Okrilla im Süden. Auf den vorherrschend nährstoffarmen Böden stocken fast geschlossene Kiefernwälder. Nur die Böden der Grauwackedurchragungen sind feinerde- und nährstoffreicher, so dass sie zum Teil als Ackerland genutzt werden können. /3/

Muskauer Heide (grundwasserferne Binnendünenlandschaft)

Östlich von Hoyerswerda geht das Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet in die Muskauer Heide über. Die Muskauer Heide ist eine flachwellige, nur wenige Meter über dem benachbarten Heide- und Teichgebiet liegende Talsandfläche, die durch überwiegend große zusammenhängende Waldkomplexe aus gleichaltrigen Kieferreinbeständen auf armen und ärmsten Standorten charakterisiert wird. Extrem trockene Standorte sind die im Postglazial aufgewehten Dünen. Zwischen den Dünen sind häufig Moore eingebettet. /3/

Beide Naturraumeinheiten (einschließlich Hoyerswerda und das Plangebiet) werden der Naturregion europäisches Tiefland zugeordnet. Die Tieflandregion wird von Altmoränengebieten gebildet, die vor allem durch zwei naturräumliche Merkmale geprägt werden: nährstoffarme Böden auf mächtigen durchlässigen Sanden und Reichtum an Grundwasser. Als drittes landschaftsprägendes Merkmal sind die Braunkohlevorkommen anzusehen, durch deren Abbau (Grundwasserabsenkungen, Restlöcher, Rekultivierungsflächen) ein technogen überprägter Naturraum entsteht, der eigenständige landschaftliche Züge aufweist. Das Plangebiet ist infolge seiner innerstädtischen Lage bereits stark anthropogen vorgeprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist im Zuge der vorliegenden Planung mit einer erhöhten Bodenversiegelung zu rechnen, da die Grundflächenzahl und damit die maximale zulässige Bebaubarkeit im Sondergebiet erhöht wird. Dies betrifft die Flächen des zukünftigen Sondergebietes Handel mit den dazu gehörigen Parkplatzflächen. Hier kommt es zu einer weitgehenden Flächenversiegelung mit entsprechender Beeinträchtigung von Bodeneigenschaften wie Versickerungsleistung, Filtervermögen, etc.

Im Gegenzug soll der heute stark versiegelte Parkplatz am Zoo teilentsiegelt werden, was zu einer Entlastung des Bodenhaushaltes führen wird.

Schutzgut Wasser

Sowohl die Muskauer- als auch die Königsbrücker-Heide gelten als sehr arm an fließenden Gewässern, auch Teiche treten nur vereinzelt auf./3/

Das Stadtgebiet von Hoyerswerda weist als stehende Gewässer den Bröthener See, den Gondelteich und den Scheibe-See auf. Durchflossen wird Hoyerswerda von der Alten Elster und der Schwarzen Elster, welche als Gewässer 1. Ordnung geführt werden.

Das Plangebiet selbst weist weder Stand- noch Fließgewässer auf. Auch Trinkwasserschutzzonen sind nicht bekannt.

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung auf Teilen der Plangebietsfläche (Sondergebiet Handel) kommt es hier zu einer verminderten Flächenversickerung und Grundwasserneubildung. Durch das Bauvorhaben ist keine erhöhte Gefahr für die Verunreinigung des Grundwassers ableitbar.

Schutzgut Luft/ Klima

Versiegelte Flächen können, da sie mehr Wärme abstrahlen, lokalklimatisch Einfluss auf die Lufttemperatur haben. Da die vorgesehene Bebauung – gemessen an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes - aber schon in einem teilweise versiegelten Bereich stattfindet, hat der Bau des Altenpflegeheimes und der Handelsflächen keine Relevanz auf das Lokalklima. Nachhaltig erhöhte Schadstoffemissionen durch zunehmenden PKW-/LKW-Verkehr durch klimarelevante Gase (gewerblich bedingt) und damit eine nachhaltig erhöhte Verunreinigung der Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Nähe zu viel befahrenen Straßen keine besonderen Erholungsfunktionen auf. Die im Südwesten und Osten als Parkplatz genutzten Brachflächen führen zusätzlich zur Beunruhigung und Verlärmung des Gebietes. Insgesamt kann das Gebiet derzeit als städtebaulich wenig geordnet charakterisiert werden.

Durch die Erhöhung der Bebauungsdichte im Sondergebiet Handel ergibt sich zukünftig eine bedeutende Veränderung des Stadtbildes.

Die Grünfläche/Parkanlage an der Alten Berliner Straße bleibt im Zuge der Planung allerdings erhalten, ebenso mehrere Altgehölze entlang der Teschenstraße.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Parkplatz am Zoo, der heute ein städtebaulicher Missstand ist, soll im Zuge der Planung neu geordnet werden (Teilentsiegelung, Begrünung, Bepflanzung), sodass hier mit einer Aufwertung des Stadtbildes zu rechnen ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Schutzgebiete nach Denkmalrecht bzw. Kulturdenkmale im Untersuchungsraum bekannt. Angrenzend an das Baugebiet ist die städtebauliche Raumsituation des Schlossplatzes mit den beiden herausragenden Denkmalen Schloss und Bürgermeisterhaus (Schlossplatz 3) besonders zu beachten. Die aus den Abstimmungen mit der Denkmalbehörde gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Bearbeitung des Bebauungsplanes ein. Um die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des städtebaulichen Ensembles durch die geplante Bebauung zu mildern, wird die Gebäudehöhe im Sondergebiet Handel im Teil des Baufeldes in Nachbarschaft des Gebäudes Schlossplatz 3 auf maximal 7 m begrenzt. Dieses entspricht der Höhe etwas unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes Schlossplatz 3. Durch die Ausnahmeregelung in dem im Rechtsplan gekennzeichneten Bereich an der Teschenstraße wird der gestalterische Spielraum zukünftiger Bauherren zugunsten der erforderlichen Zustimmung der Untere Denkmalschutzbehörde beschränkt und eine Einflussnahme auf einen markanten Baukörper ermöglicht. Dies stellt eine bessere Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes dar. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit

archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. Beim Auftreten archäologischer Funde ist entsprechend § 20 SächsDSchG zu verfahren.

Sachgüter existieren in Form der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung. Freileitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

10.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die städtebaulich ungeordnete Entwicklung der innerstädtischen Flächen würde sich fortsetzen. Dadurch könnten innerstädtische Entwicklungspotentiale nicht aktiviert werden. Die Ansiedlung der geplanten Einrichtungen müsste ggf. auf weniger geeigneten peripheren Standorten vollzogen werden, was wiederum zu einer erhöhten Beeinträchtigung der Schutzgüter an anderer Stelle und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen könnte.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen sind:

- die Bodenversiegelung und -verdichtung so gering wie möglich zu halten,
- die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Lärm,
- der Schutz vorhandener wertvoller Gehölze und Biotope,
- Verbesserung der Funktion des Naturhaushaltes durch Anlage und Entwicklung von Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen,
- Erhalt und Schaffung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

10.3.2 Schutzgut Mensch

§ 50 BImSchG besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für die neuen Anlagen im Plangebiet können derzeit noch keine Parameter benannt werden. Mit dem Bebauungsplan soll eine Flächensicherung und –vorsorge betrieben werden, um Planungssicherheit zu erreichen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt werden die Planungen der Anlagen erfolgen.

Die Anforderungen des § 50 BImSchG sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Durch die Anordnung eines ausreichenden Freiflächenanteils im zukünftigen Mischgebiet, in dem das Altenpflegeheim geplant ist, sowie durch die Festschreibung der Grünflächen und den Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen wird insgesamt ein Wohnumfeld geschaffen, das eine ausreichende Durchgrünung für die Anwohner sicherstellt.

10.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung der Lebensraumqualität für Flora und Fauna bei. Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Beachtung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht zu erwarten.

Alle Freiflächen im Plangebiet werden durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen, u.a. Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nachhaltig gesichert. Der erhaltenswerte Baumbestand wird ebenfalls verbindlich festgesetzt. Diese Festsetzungen gehen über die Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus.

Die Maßnahme zur Renaturierung des Zooparkplatzes dient auch der Aufwertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

10.3.4 Schutzgut Boden

Die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen im Bereich des Sondergebietes Handel stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Dieser wird durch die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des Parkplatzes am Zoo und durch weitere Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert.

10.3.5 Schutzgut Wasser

Das von befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen. Die geplante Entsiegelungsmaßnahme am Zooparkplatz trägt zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes bei.

10.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft prognostiziert wurden, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant. Die geplanten Grünstrukturen und Anpflanzungen tragen zu einer Verbesserung der lokalen Luftqualität bei.

10.3.7 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Der geplante Eingriff in den Baumbestand wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine weitgehende Bebauung des Gebietes mit Beseitigung von Baumbestand vor, sodass diesbezüglich von keiner erheblichen Verschlechterung des Ortsbildes auszugehen ist.

Die geplante Teilrenaturierung des Zooparkplatzes mit Teilbegrünung und Anpflanzung standortgerechter Gehölze stellt eine Aufwertung des Stadtbildes dar.

10.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter prognostiziert wurden, sind auch keine Maßnahmen für dieses Schutzgut geplant.

10.4 Zusätzliche Angaben

10.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 SächsNatSchG beurteilt und geeignete grünordnerische Maßnahmen festlegt.

Außerdem erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes nach § 44 BNatSchG.

Weitere Angaben wie z. B. die Beurteilung lokalklimatischer Effekte und der Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung beruhen auf Erfahrungswerten, allgemeinen Annahmen und Erkenntnissen.

10.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c (1) BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden *„erheblichen Umweltauswirkungen, […] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden in diesem Fall für sinnvoll erachtet:

- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
- Überprüfung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

10.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Mensch.

Durch Versiegelung und Überbauung wird insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen. Da das Gelände geschichtlich bedingt bereits eine deutliche anthropogene Überformung aufweist, sind die zusätzlichen Eingriffswirkungen durch das Vorhaben als relativ gering zu bewerten.

Der Bebauungsplan sieht außerdem eine Reihe von Maßnahmen vor, die auf die Beeinträchtigungsminderung und den Schutz, den Erhalt und die Pflege von Natur und Landschaft abzielen. Es werden nur mittelwertige Biotopflächen überbaut und wertvolle Altgehölze werden teilweise erhalten. Die Qualität des Stadtbildes wird durch grünordnerische Maßnahmen aufrechterhalten. Die Ersatzmaßnahme am Zooparkplatz führt zu einer Aufwertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Boden und Wasser.

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet.

11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

11.1 Bewertung des Bestandes

Das Büro Schulz UmweltPlanung aus Pirna hat mit Datum vom April 2012 einen Umweltbericht sowie einen Artenschutzfachbeitrag zum Vorhaben erstellt [12]. Für die Bilanzierung des Eingriffs wird der rechtswirksame Plan als Grundlage herangezogen. Im Bearbeitungsgebiet wurden durch den Bebauungsplan Grünflächen, Verkehrsflächen, Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechend Beiplan 1 bilanziert. In die Bilanz wird der derzeit vollständig versiegelte Parkplatz vor dem Zoo einbezogen, auf dem als Ausgleich eine teilweise Entsiegelung sowie Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotoptypenliste 2004	Schutzstatus	Ausgleichbarkeit	Wertstufe	Menge in qm	Bewertungspunkte
92 100	Mischgebiet	11.01.000	-	A	5	4.545	22.725
	Wohngebiet	11.01.000	-	A	5	6.641	33.205
95 100	Straße versiegelt	11.04.110	-	A	0	2.436	0
	Abstandsgrün mit Baumreihe	02.02.410			15	692	10.380
	verkehrsberuhigt (teilversiegelt)	11.04.110	-	A	1	1.075	1.075
	Fuß- und Wirtschaftsweg	11.04.110	-	A	0	310	0
95 210	Parkplatz	11.04.200	-	A	1	2.702	2.702
94 100	Grünfläche mit Baumreihe (Parkanlage)	11.03.100	-	B	15	3.829	57.435
	Summe					22.230	127.522

Ausgleichsflächen außerhalb des BPL

Parkplatz am Zoo

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotoptypenliste 2004	Schutzstatus	Ausgleichbarkeit	Wertstufe	Menge in qm	Bewertungspunkte
95 210	vollversiegelter Parkplatz	11.04.200	-	A	0	2.304	0
	Grün mit Gehölzbestand (Abstandsfläche)		-	-	8	453	3.624
	Summe					2.757	3.624

siehe Beiplan 1

Entsiegelung Dixstraße

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotop-typenliste 2004	Schutz-status	Ausgleich-barkeit	Wert-stufe	Menge in qm	Bewer-tungs-punkte
	Buswendeschleife	11.04.100			0	830	0
	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	07.03.100			17	495	8.415
	Summe					1.325	8.415

Die Summe der Wertungspunkte des Bestandes beträgt 139.561 Punkte.

11.2 Bewertung der Planung

Die Bewertung der Grünflächen an der „Krokuswiese“ (öffentliche Grünfläche – Park) wird in Planung und Bestand gleich bewertet, da die Fläche erhalten bleibt und durch Baumpflanzungen aufgewertet wird.

Der Bereich der Maßnahmen M5 wird als „Dorfplatz“ angesetzt, da hier mit der Erhaltung der alten Obstbäume (die nach bisher geltendem Rechtsplan nicht erhalten werden konnten) und der Gestaltung der Grünfläche, auch mit der Einordnung einer begrenzten Anzahl von Stellflächen ein derartiger Charakter erzielt wird.

Für das Sondergebiet Handel ist eine Begrünung der Fassaden auf 1/3 der Längen an der Nord – und Südseite festgesetzt. Dies ergibt bei 6 m durchschnittlicher Gebäudehöhe und 80 m Fassadenlänge ca. 450 m² begrünte Wandfläche, die eine weitere Aufwertung des Standortes aus grünordnerischer Sicht bewirkt. Eine Anrechnung der Fassadenbegrünung für die naturschutzrechtliche Bewertung der Planung kann gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erfolgen.

Auf dem Parkplatz vor dem Zoo wird mit hohem Aufwand die vollversiegelte Betonfläche teilweise zurückgebaut. Die dadurch gewonnenen Flächen werden intensiv mit einer beidseitigen Baumallee sowie in der Abstandsfläche zum Zoo zusätzlich mit Sträuchern begrünt.

Es handelt sich hier um eine sehr wirksame Maßnahme im Stadtbild, für den Boden und zusätzlich für die Tiere im Zoo. Die angrenzende Grünfläche wird in die Gestaltung einbezogen und die vorhandenen Gehölze durch Sträucher ergänzt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird für die zu pflanzenden Alleebäume je Baum eine überkronte Fläche von 50 m² angerechnet.

Zusätzlich zu den im Gebiet durchgeführten Maßnahmen und der Entsiegelung und Begrünung des Parkplatzes am Zoo wird als Ausgleich für die geplante Versiegelung eine bisher als Buswendeschleife verwendete Straße in der Dixstraße entsiegelt. Die Fläche soll als Staudenflur trockenwarmer Standorte entwickelt werden. Nach der Entsiegelung der Flächen soll ein sandiges Substrat aufgebracht werden. Es ist eine Initialpflanzung von Gelbklee (Medica lupulina), Ruprechtskraut (Geranium robertianum) und Leinkraut (Linaria vulgaris) vorzunehmen. Auf den Einsatz von autochthonem Pflanzmaterial ist zu achten. Auf dem Standort sind aufkommende Gehölze im vierjährigen Rhythmus zu entfernen.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Hoyerswerda. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über eine gesonderte Regelung innerhalb des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Hoyerswerda und dem Verursacher des Eingriffs.

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotop-typenliste 2004	Schutz-status	Aus-gleich-barkeit	Wert-stufe	Menge in qm	Bewertungs-punkte
92 100	Mischgebiet		-	A	5	4.171	20.855
94 600	Mischgebiet unversiegelt mit Maßnahme M5 / Gartenanlage mit 20 Stellplätzen teilversiegelt (Dorfplatz)	11.03.800	-	A	10	1.688	16.880
64	Baumreihe / Baumgruppe - Dorf-platz (Pflanzgebot U6)		-	A	10	151	1.510
93 100	Sondergebiet	11.02.200	-	A	0	5.831	0
95 200	Sondergebiet - Platz teilversie-gelt (Maßnahme M6)	11.04.400	-	A	1	3.375	3.375
94 700	Abstandsgrün (Pflanzgebot U4)	11.03.900	-	A	8	160	1.280
95 100	Straße versiegelt	11.04.110	-	A	0	3.375	0
64	Baumreihe / Baumgruppe (Pflanzgebot U3)	02.02.400	-		15	177	2.655
64	Baumreihe / Baumgruppe (Pflanzgebot U2)	02.02.400	-		15	203	3.045
64	Baumreihe / Baumgruppe (U1) Erhaltung	02.02.400	-		15	112	1.680
95 100	verkehrsberuhigter Bereich	11.04.110	-	A	0	288	0
95 100	Fußweg	11.04.110	-	A	0	137	0
95 100	Zufahrt	11.04.110	-	A	0	161	0
64	Baumreihe / Baumgruppe und Bodendecker (Pflanzgebot U5)	02.02.400	-		8	100	800
64	Baumreihe / Baumgruppe (Pflanzgebot U7)	02.02.400	-		8	101	808
64	Baumgruppe (Maßnahme M1)	02.02.400	-	A	15	579	8.685
94 100	Parkanlage (Maßnahme M2)	11.03.100	-	B	15	743	11.145
62	Baum (Maßnahme M3) Erhaltung	02.02.410	-		8	333	2.664
65 300	Laubgehölzhecke (Maßnahme M4)	-	-	-	15	235	3.525
	Summe					22.230	79.217

siehe Beiplan 2

Ausgleichsflächen außerhalb des BPL

Parkplatz am Zoo

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotop-typenliste 2004	Schutz-status	Ausgleich-barkeit	Wert-stufe	Menge in qm	Bewer-tungs-punkte
	Fahrgasse, voll versiegelt	11.04.110			0	606	0
	Stellplätze, teilversiegelt	11.04.100			2	349	698
	Einzelbäume (22 Stück)	02.02.430		A	22	1.043	22.946
94 600	Abstandsgrün		-	A	8	426	3.408
	Grün mit Gehölzbestand		-	-	10	333	3.330
	Summe					2.757	29.684

siehe Beiplan 2

Entsiegelung Dixstraße

Biotop-Code	Bezeichnung	Biotop-typenliste 2004	Schutz-status	Ausgleich-barkeit	Wert-stufe	Menge in qm	Bewertungs-punkte
	Entsiegelung				4	830	3.320
	Staudenflur trockenwarmer Standort	07.01.300			22	830	18.260
	Staudenflur trockenwarmer Standort	07.01.300			22	495	10.890
	Summe					1.325	32.470

siehe Beiplan 3

Die Summe der Wertungspunkte der Planung beträgt 141.371 Punkte.

<u>Ergebnis</u>

Im Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz kann festgestellt werden, dass im Vergleich zum vorhandenen Bestand das Ergebnis der Planung im unmittelbaren Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine geringere naturräumliche Qualität aufweist.

Durch eine erhöhte Versiegelung und Überbauung wird insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen, offene Vegetationsflächen werden erheblich reduziert. Das Gelände wurde jedoch im Vorfeld (rechtwirksamer Bebauungsplan) bereits überplant, um es wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Es weist geschichtlich bedingt bereits eine deutliche Veränderung in der Bodenstruktur und weitere anthropogene Überformungen auf. Somit sind die geplanten zusätzlichen Eingriffswirkungen durch das Vorhaben als relativ gering zu bewerten, jedoch verbleibt im Geltungsbereich durch die hohe Konzentration der Überbauung ein Defizit.

Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Reihe von Maßnahmen vor, die auf die Beeinträchtigungsminderung und den Schutz, den Erhalt und die Pflege von Natur und Landschaft abzielen. Wertvolle Altgehölze können teilweise erhalten werden, auch die Eingrünung des Planungsgebietes insgesamt

wird weitgehend erhalten, wieder hergestellt bzw. ergänzt. Für die Qualität des Stadtbildes sind die grünordnerischen Maßnahmen unbedingt erforderlich.

Für den Ausgleich des Defizits werden Ersatzmaßnahmen am Zooparkplatz durchgeführt. Auch wenn diese nur eine begrenzte Fläche betreffen, so sind die Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen hier besonders wirksam, da sie neben den positiven Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Stadtklima und Stadtbild einen positiven Effekt für die im angrenzenden Zoo gehaltenen Tiere haben, da die Maßnahmen mit einer wirksamen Abpflanzung für die Zooflächen zum Straßenraum verbunden ist, was innerhalb der zooeigenen Flächen nicht durchführbar wäre. Für den Artenschutz werden zusätzlich Nistkästen angebracht, die nicht gesondert in die Punktbewertung eingehen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden in der Dixstraße durchgeführt. Die geplante Entsiegelung einer Buswendeschleife ist ein wertvoller Ausgleich für die neu geplanten Versiegelungen und dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich gleichzeitig als Bodenschutzmaßnahme. Entsprechend der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf den entsiegelten Flächen eine Staudenflur trockenwarmer Standorte angelegt.

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird insgesamt gewährleistet.

12 Zusammenfassende Erklärung

12.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Siedlungsgebieten. Die Fläche muss im Bestand als stark anthropogen überformt betrachtet werden. In der Eingriffsbilanz wird die Planung dem bestehenden Rechtsplan gegenübergestellt. Von der Planung sind außer 6 festgestellten Höhlenbäumen keine besonders geschützten Biotope betroffen. Von den Höhlenbäumen können 4 erhalten werden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan entstehen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Ausstattung. Diese Beeinträchtigungen können dadurch ausgeglichen werden, dass zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet auf zwei externen Flächen Entsiegelungsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen grünordnerischer Art, welche im Plan festgesetzt sind, ergibt sich insgesamt keine Verschlechterung der naturräumlichen Situation.
Als grünordnerische Maßnahmen wurden Entsiegelungen, Anpflanzungen von Gehölzen, das Aufhängen von Nistkästen und Pflegemaßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

12.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom April / Mai 2012 und die vorgetragenen Bedenken und Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange konnten teilweise berücksichtigt werden. Insbesondere wurden die textlichen Festsetzungen zu gestaltungs- und grünordnerischen Maßnahmen präzisiert.
Im August / September 2012 wurden die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Hinweise ergaben sich im Plan verschiedene redaktionelle Änderungen.
Eine erneute Beteiligung gem. § 4a BauGB zum geänderten Entwurf erfolgte mit verkürzter Dauer und beschränkt auf die Änderungen im Juni 2013. In deren Ergebnis ergab sich kein weiterer Änderungsbedarf für den Plan.

12.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit übergeordneten Planungszielen. Für die Erfüllung der übergeordneten Planungsziele und der Planungsziele der Gemeinde bestehen mögliche Alternativen zur Änderung des Bebauungsplanes:

- keine Planänderung: Die Ausweisung bleibt wie vorhanden bestehen. Es wurde seit Jahren kein Investor gefunden. Die innerstädtische Fläche bleibt weiter ungenutzt oder es wird entsprechend Rechtsplan Wohnbebauung errichtet. Der Einzelhandel geht auf Flächen am Stadtrand.
- Planänderung zugunsten einer anderen Nutzung: Auch hier wird dem Bedarf nach innerstädtischen, zentrumsnahen Handelsflächen nicht entsprochen.

Die Stadtverwaltung und der Stadtrat haben sich intensiv mit der Einzelhandelsentwicklung in Hoyerswerda beschäftigt, dies ist Inhalt mehrerer Stadtratsbeschlüsse, in deren Konsequenz der vorliegende Bebauungsplan geändert wird. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes können nur mit einer Ausweisung der Bauflächen als sonstiges Sondergebiet erfüllt werden.

Die Einordnung der Baufläche und das gewählte Maß der baulichen Nutzung wurden auf ihre Verträglichkeit mit den natürlichen Potenzialen geprüft. Es wurde bewusst eine sehr dichte Bebauung gewählt, um andere mögliche Standorte nicht in Anspruch nehmen zu müssen. Überwiegende negative Auswirkungen sind nicht festzustellen.

13 Literaturverzeichnis

/1/ Freistaat Sachsen (2003): Landesentwicklungsplan Sachsen, in Kraft getreten am 31. Dezember 2003. Dresden

/2/ Regionaler Planungsverband (2010): Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung gemäß § 6 Absatz 5 SächsLPIG, in Kraft getreten am 04. Februar 2010. Dresden

/3/ Stadt Hoyerswerda (2006): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan. Bearb. Dr. Braun & Barth – Freie Architekten Dresden. Hoyerswerda

/4/ BauGB (2004): Baugesetzbuch, in Kraft getreten am 23. September 2004.

/5/ DIN 18005 (1987): Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau.

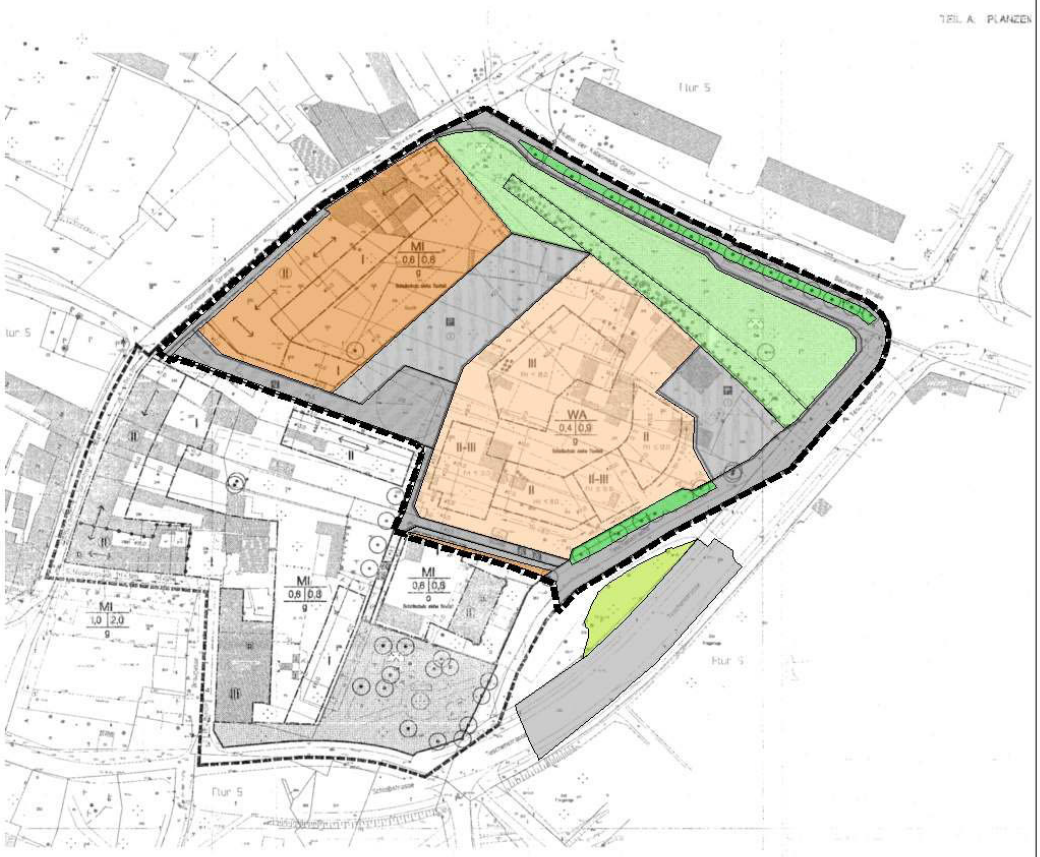
/6/ BImSchG (2002): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz, in Kraft getreten 26. September 2002.

/7/ BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in Kraft getreten 29. Juli 2009.

/8/ TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

14 Beipläne

14.1 Beiplan 1: Biotoptypenplan – Bestand



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mischgebiet - 11.01.000
- Wohngebiet - 11.01.00
- Dorfplatz - 11.03.800
- Verkehrsfläche, versiegelt - 11.04.110
- Parkplatz - 11.04.200
- Grünfläche (Parkanlage) - 11.03.100
- Baumreihe - 02.02.410
- Grün mit Gehölzbestand

HOYERSWERDA - Město Wojerecy

2. Änderung Bebauungsplan "Spremberger Straße/Teschenstraße"

Beiplan1: Biotoptypenplan - Bestand

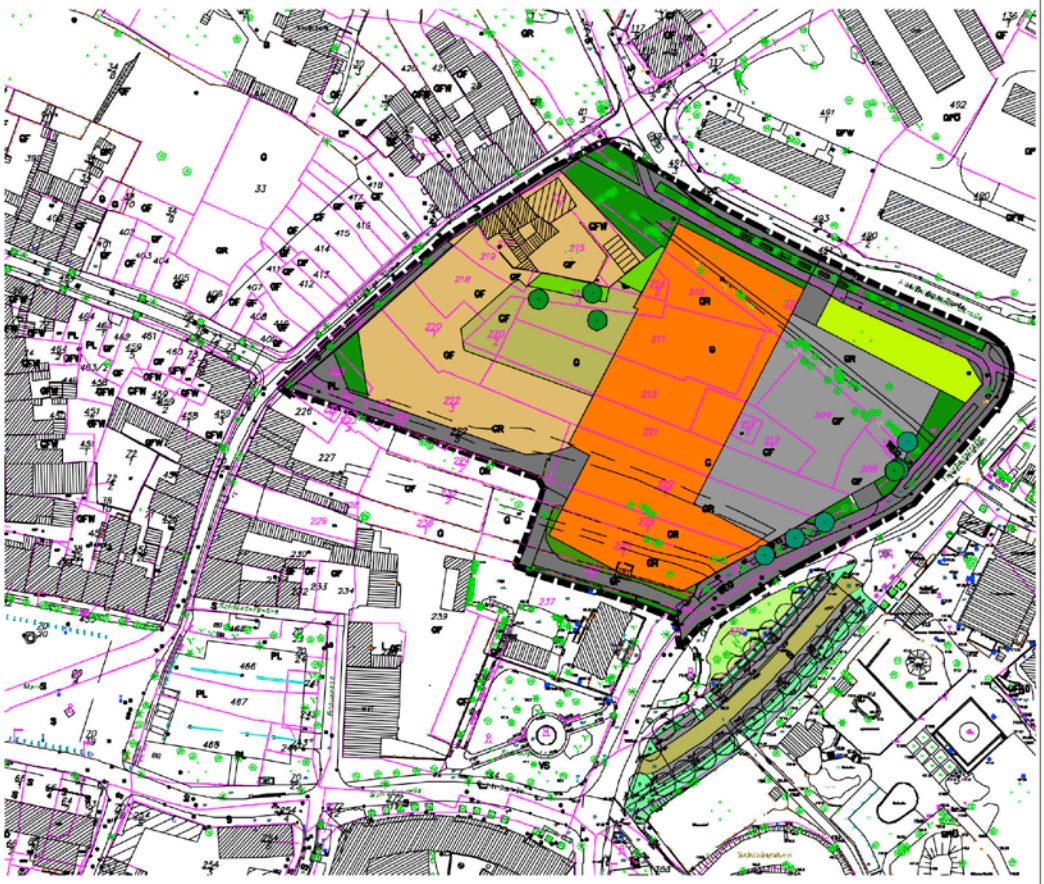
Maßstab M 1:2.000

Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftraggeber:
DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH
Königsbrücker Landstraße 90
01109 Dresden

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

14.2 Beiplan 2: Biotoptypenplan - Planung



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mischgebiet - 11.01.000
- Sondergebiet - 11.02.200
- Dorfplatz - 11.03.800
- Verkehrsfläche, versiegelt - 11.04.110
- Platz teilversiegelt - 11.04.400
- Baumreihe / Baumgruppe - 02.02.400/410
- Einzelbaum - 02.02.430
- Höhlenreicher Einzelbaum - 64 100
- Abstandsgrün - 11.03.900
- Parkanlage - 11.03.100
- Laubgehölzhecke - 65 300
- Grün mit Gehölzbestand

HOYERSWERDA - Město Wojerecy

2. Änderung Bebauungsplan "Spremberger Straße/Teschenstraße"

Beiplan 2: Biotoptypenplan - Planung

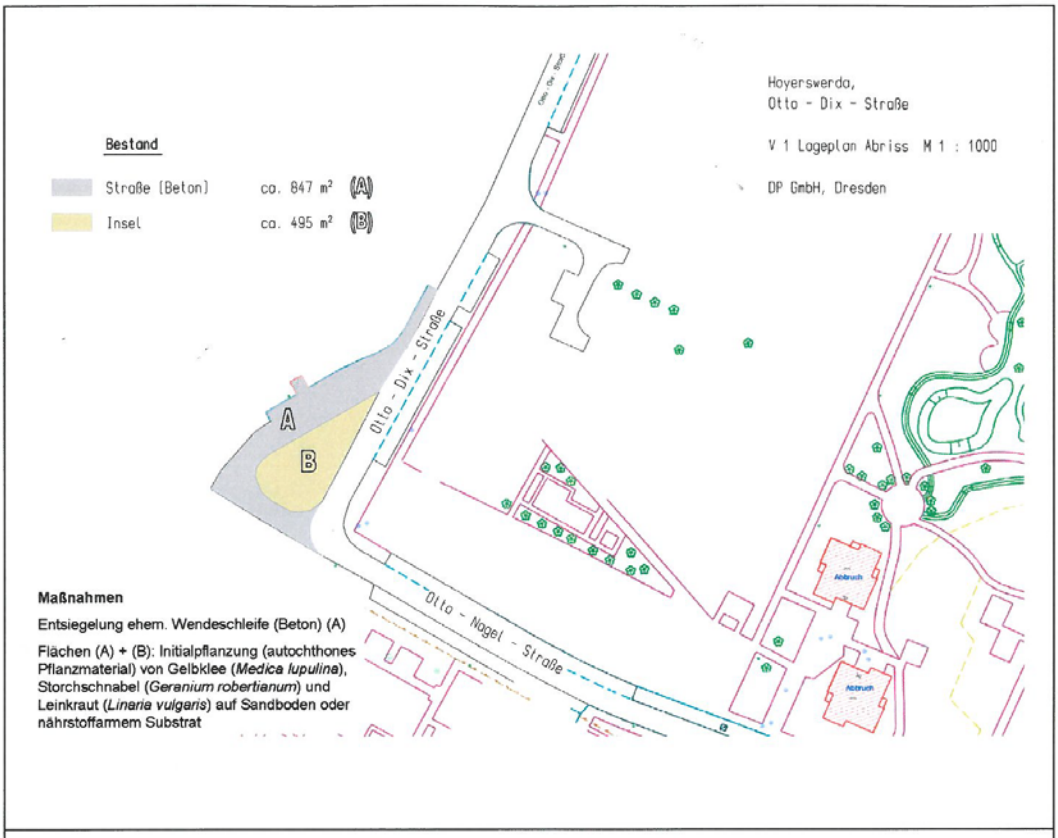
Maßstab M 1:2.000

Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftraggeber:
DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH
Königsbrücker Landstraße 90
01109 Dresden

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

14.3 Beiplan 3: Plan für Ausgleichsmaßnahme Dixstraße



Legende

- Straße (A)
- Insel (B)

HOYERSWERDA - Město Wojerecy

2. Änderung Bebauungsplan "Spremberger Straße/Teschenstraße"

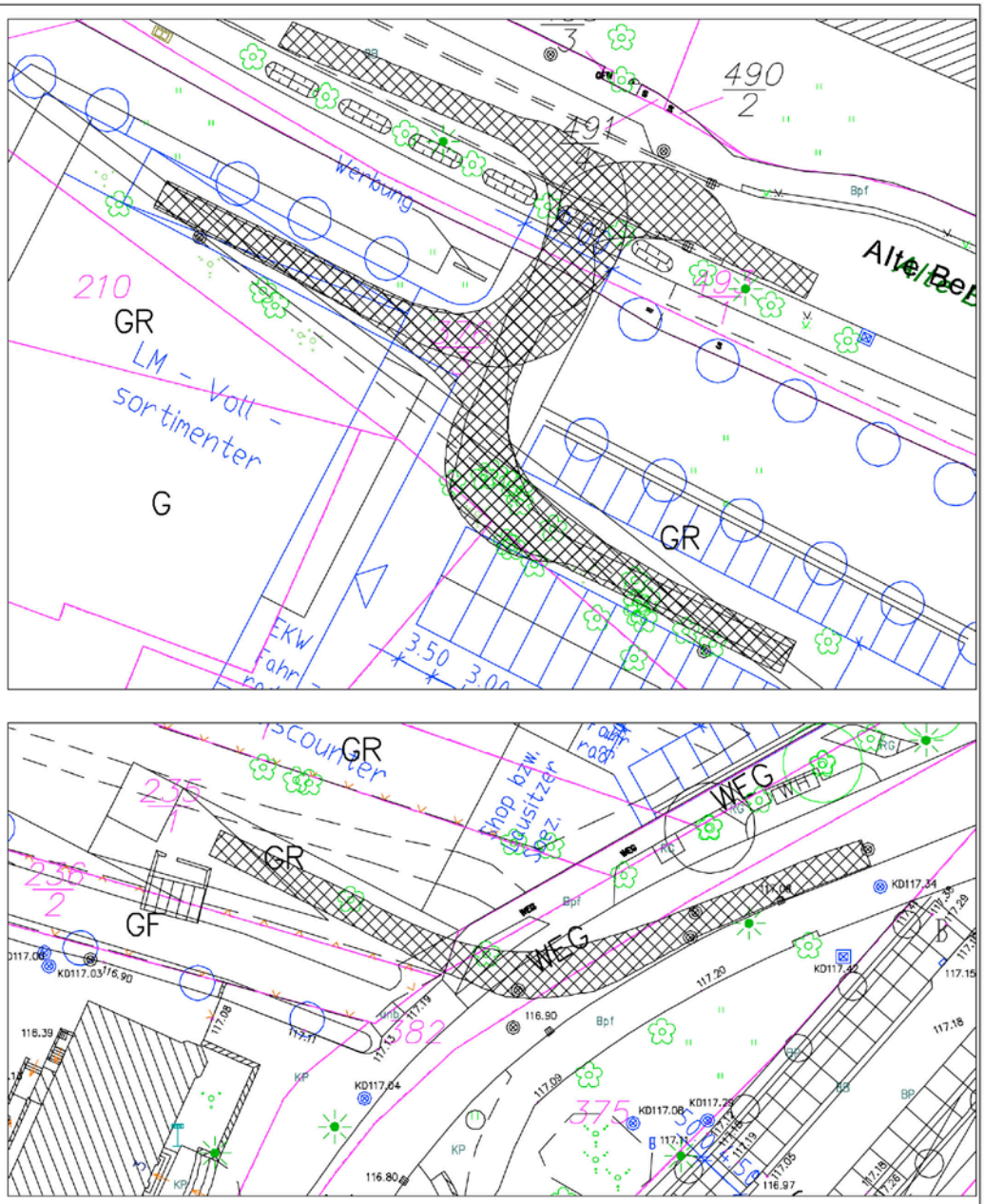
Beiplan 3: Plan für Ausgleichsmaßnahme Dixstraße — ohne Maßstab

Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftraggeber:
DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH
Königsbrücker Landstraße 90
01109 Dresden

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

14.4 Beiplan 4: Schleppkurven zum Nachweis der Befahrbarkeit der Zufahrten



HOYERSWERDA - Město Wojerecy

2. Änderung Bebauungsplan "Spremberger Straße/Teschenstraße"

Beiplan 4: Schleppkurven zum Nachweis der Befahrbarkeit der Zufahrten — Maßstab M 1:500

Stadt Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftraggeber:
DP Dresdner Projektentwicklungs GmbH
Königsbrücker Landstraße 90
01109 Dresden

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

15 Anhänge

15.1 Anhang 1: Bestandspläne

15.2 Anhang 2: Umweltbericht

15.3 Anhang 3: Artenschutzfachbeitrag

15.4 Anhang 4: Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA (Mai 2012) mit Anlagen

15.5 Anhang 5: verkehrstechnische Bewertung des Planungsstandortes