(103)

Anlage 2
zur Drucksache Nr. 0471-II-06

STADT HOYERSWERDA

Bebauungsplan
„Kühnicht“ – Stadt Hoyerswerda

Begründung zur 5. Änderung

Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6
Gemarkung Kühnicht, Flur 1

Änderung: 12/2005

Mike Meder Architekt
Markt 5
02977 Hoyerswerda
Tel. +49 3571 402211
Fax. +49 3571 402269
e-mail. info@meder-architektur.de

Stadtverwaltung Hoyerswerda
Amt für Planung, Hochbau und Bauaufsicht
Markt 1
02977 Hoyerswerda
Tel. 03571/456540

104

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Aufgabenstellung

2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Ziel und Zweck der Planung

4. Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes (Inhalt der Planung)

   4.1. Art der baulichen Nutzung
   4.2. Maß der baulichen Nutzung
   4.3. Bauweise

5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

6. Verkehrstechnische Erschließung

   6.1. Äußere Erschließung
   6.2. Innere Erschließung
   6.3. Ruhender Verkehr
   6.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

7. Ver- und Entsorgung

   7.1. Technische Infrastruktur
   7.2. Müllentsorgung
   7.3. Feuerwehr
   7.4. Entwässerung

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

   8.1. Bestandssituation
   8.2. Zusammenfassende Bewertung der Bestandssituation
   8.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
   8.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
   8.5. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10. Flächenbilanz

1. Anlass der Änderung und Aufgabenstellung

Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt im Ortsteil Kühnicht die bisherige Planung einer öffentlichen Verbindungsstraße zwischen der Merzdorfer Straße und dem Lindenweg aufzugeben und dieses Areal einer Bebauung zur Errichtung von Einfamilienhäusern zuzuführen. Der Bereich Lindenweg mit dem angrenzenden Eigenheimstandort Kühnicht ist durch die vorhandenen Straßen Lindenweg und Ringstraße gut erschlossen, so dass auf die ehemals im Bebauungsplan „Kühnicht" geplante Verbindungsstraße zur Merzdorfer Straße verzichtet werden kann.
Aus diesem Grund wurde von der Stadt Hoyerswerda die Änderung des Bebauungsplanes „Kühnicht" mit dem entsprechenden Verfahren begonnen.

2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes „Kühnicht" befindet sich in einer Randlage des Ortsteiles Kühnicht der Stadt Hoyerswerda. Das Ortsteilzentrum Kühnicht ist fußläufig gut zu erreichen, ebenso die Versorgungseinrichtungen und das Klinikum Hoyerswerda.
Die Fläche der Änderung des Plangebietes wird im Westen von der Merzdorfer Straße und im Osten vom Lindenweg begrenzt. Im Norden und Süden schließen private Grundstücksflächen an. Die Änderung umfasst die Grundstücke 179/4, 179/9 und 179/11 in der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 6 und die Grundstücke 28/13, 29/3, 29/5, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 und 31 in der Gemarkung Kühnicht, Flur 1. Die Fläche der Änderung beträgt ca. 11700 m².

3. Ziel und Zweck der Planung

Auf der bisher als öffentliche Straße geplanten Fläche in Verbindung mit der Teilung von angrenzenden Grundstücken sollen vier Einfamilienhäuser entstehen. Weiterhin sollen Möglichkeiten zur Erweiterung eines bestehenden Kfz-Betriebes, gelegen an der Merzdorfer Straße, geschaffen werden.

4. Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Änderungsgebiet ein Mischgebiet (MI) mit geschlossener Bebauung und ein Dorfgebiet (MD) mit offener Bebauung aus. An den Bereich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bebauung an.
Im Gebiet des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind sowohl freistehende Wohnhäuser als auch geschlossene Höfe vorhanden. Das Dorfgebiet weist eine historisch erhaltene Struktur auf. Im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes (MI) ist ein Kfz-Betrieb angesiedelt.
Im östlichen Teil des zu ändernden Gebietes sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Auf Grund der tatsächlichen Entwicklung in diesem Bereich mit Wohnhäusern wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Im westlichen Teil soll eine Erweiterung des vorhandenen Kfz-Betriebes oder ergänzende Wohnbebauung möglich sein. Deshalb wird das Mischgebiet (MI) erweitert und die Festsetzung der geschlossenen Bebauung in die tatsächlich vorhandene offene Bebauung umgewandelt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für die Bereiche Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Für das vorhandene Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
Für das neu geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) wird das vorhandene Maß der baulichen Nutzung übernommen, damit wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgelegt.
Für die Erweiterung des Mischgebietes (MI) gelten ebenfalls die vorhandenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, mit der GRZ 0,6 und der GFZ 1,2 .

4.3. Bauweise

Für die bereits vorhandenen Gebiete WA und MD wurde jeweils offene Bebauung festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) ist bisher geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
Für alle neu geplanten Gebiete wird die offene Bebauung festgesetzt. Damit besteht auch die Möglichkeit einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes oder eine Neuansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes wie auch die Errichtung einer Wohnbebauung.
Auf diese Weise fügt sich die gesamte geplante Bebauung in die Vorhandene ein.

5. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen und deren Gründe zur Übernahme bzw. Änderung wurden im Wesentlichen unter Punkt 4 der Begründung schon erläutert.
Die Zufahrtsstraße wird als private Straße festgesetzt und bindet in den Lindenweg mit einer einseitigen Ausrundung für Fahrzeuge mit drei Achsen und mindestens 22 t ein. Eine zweiseitige Ausrundung kann auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht realisiert werden. Die Breite der Zufahrtsstraße beträgt 4,50 m.
Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen werden auf 3,00 m festgelegt.
Der Abstand der Baugrenze zum Mischgebiet beträgt 5,00 m.

6. Verkehrserschließung
6.1. Äußere Erschließung

Das Änderungsgebiet ist vom Lindenweg aus über die Merzdorfer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Diese Verbindung wird bereits genutzt und ist für die neuen Bauwilligen ausreichend. Für Ortsunkundige ist sie leicht erkennbar.
Für die Erweiterung des Mischgebietes erfolgt die unmittelbare Erschließung von der Merzdorfer Straße aus direkt auf das Grundstück (wie schon praktiziert beim vorhandenen Gewerbebetrieb).

6.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet ist als private Straße mit einer Breite von 4,50 m geplant. Davon sind mindestens 4,00 m zu befestigen.
Ein Wendehammer ist nicht geplant. Das Wenden ist auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

6.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze sind auf den eigenen Grundstücken anzuordnen.
Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant. Die private Straße kann auf Grund der Breite von 4,50 m keine Stellplätze aufnehmen.

6.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den ÖPNV gibt es in beiden Richtungen je eine Bushaltestelle am Klinikum ca. 7 Minuten zu Fuß entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV wird damit als ausreichend eingeschätzt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Gas, Trinkwasser und Energie sowie die Entsorgung von Abwasser ist über die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda bzw. die Stadt Hoyerswerda sicher gestellt.

7.2. Müllentsorgung

Jeder Eigentümer hat auf seinem Grundstück im Änderungsgebiet die entsprechende Fläche für Mülltonnen vorzuhalten. Die Mülltonnenentleerung ist mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Die Müllentsorgung für die Erweiterung des Mischgebietes erfolgt von der Merzdorfer Straße aus.

7.3. Feuerwehr

Löschwasser steht nach Angaben der Feuerwehr in ausreichender Menge in der Nähe zur Verfügung.
Nach Aussagen der Feuerwehr können notwendige Einsätze vom Lindenweg aus erfolgen.

7.4. Entwässerung

Anfallendes Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücken aufzufangen, zu speichern und zur weiteren Nutzung zu bringen.
Das übrige Regenwasser der Straßenfläche ist in das vorhandene Regenwassersystem einzuleiten.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

8.1. Bestandssituation

Für die Wohnqualität im Plangebiet und dessen Umfeld sind die Randlage im Ortsteil Kühnicht und die Lage zur Neustadt von Hoyerswerda von Bedeutung. Der nicht weit entfernte Wald – gleichzeitig Teil des Landschaftsschutzgebietes „Naherholungsgebiet Hoyerswerda" – erfüllt ebenfalls eine wichtige Funktion zur Freizeitgestaltung der Bewohner.
Die Lärmimmissionssituation wird durch die Bebauungsplanänderung positiv beeinflusst, da die ehemals geplante Durchfahrtsstrasse wegfällt.
In Abhängigkeit von Klima, Boden und Wasserverhältnissen lässt sich für jeden Standort diejenige Pflanzengemeinschaft angeben, welche sich einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen nicht mehr gegeben wäre. Dies hier zu erläutern ist nicht relevant, da das Gebiet mit der vollständigen Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits als Bauland bzw. öffentliche Straße überplant und damit dem Einfluss des Menschen ausgesetzt wäre. Auf Grund des Privateigentums der betroffenen Flächen werden diese als privates Gartenland bzw. Rasenflächen entsprechend gepflegt. Deshalb erfolgte keine gesonderte Erfassung der vorhandenen Flora.
Ebenso erfolgte auch keine gesonderte Erfassung der vorhandenen Fauna. Auf Grund der Lebensraumstruktur hat die Änderungsfläche nur eine untergeordnete Bedeutung für die heimische Tierwelt. Vorkommen gefährdeter Tiere sind nicht vorhanden.
Natürliche Biotoptypen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Gebiet der Planänderung nicht vorhanden. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden bzw. sonstigen baulichen Anlagen rechtsverbindliche Auskünfte zu prognostizierten Endgrundwasserständen (relevant ist: ohne Stadtentwässerungsmaßnahmen) bei der LMBV mbH einzuholen.
Der Änderungsbereich wird durch siedlungs- und stadtklimatische Bedingungen geprägt. Spezielle Klimafaktoren bzw. –eigenschaften sowie emittierende Industrie- und Gewerbegebiete sind für das Areal nicht vorhanden.
Das Gebiet der betroffenen Änderungen im Bebauungsplan „Kühnicht" ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durch vorhandene Bebauung gekennzeichnet. Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildes sind hier auf Grund der innerstädtischen Lage nur sehr begrenzt anwendbar. Sämtliche im Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Gebäude sind eingeschossig ausgeführt.

8.2. Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Funktionen	Bewertung
Mensch	Wohn- und Wohnumfeld	++
	Erlebnis- und Erholungsraum	++
Tiere und Pflanzen	Biotop	/
	Biotopvernetzung	/
Boden	Lebensraum	o
	Grundwasserschutz	o
	Grundwasserneubildung	+
	Träger von Wasser- und Nährstoffkreisläufen	o
	Abflussregulation	o
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	o
Wasser	Grundwasserangebot	o
	Abflussregulation von Oberflächengewässern	/
	Lebensraum Oberflächengewässer	/
Luft und Klima	Durchlüftung	+
	Luftreinigung	+
	Wärmeregulation	+
Landschaft	Landschaftsästhetik	o
	gliedernde und belebende Elemente	o
Kultur- u. Sachgüter	Stadtbildästhetik	+
	Ausprägung historische Kulturlandschaft	o
	Charakteristische Landschaftsbestandteile	o

Bewertungsmatrix:		
	hohe Bedeutung	+++
	mittlere Bedeutung	++
	geringe Bedeutung	+
	keine Bedeutung	o
	nicht vorhanden	/

8.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Umweltzustand wurde ausreichend unter Punkt 8.1. beschrieben. Unter der Annahme, dass die derzeitige Nutzung aufrecht erhalten würde, ist mit wesentlichen Veränderungen in bezug auf die einzelnen Schutzgüter (Punkt 8.2.) nicht zu rechnen.

8.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Das Umfeld der Änderung des Plangebietes ist städtebaulich bereits durch Wohnbebauung im WA - und MD – Gebiet nach Baunutzungsverordnung geprägt, so dass keine Nutzungskonflikte entstehen. Ebenso verhält es sich mit dem Areal des Mischgebietes an der Merzdorfer Straße. Insgesamt wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Verdichtung bzw. eine Lückenschließung der derzeitigen Bebauung erreicht. Unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Areal erkennbar.
Die Möglichkeit einer kürzeren Verkehrserschließung, ausgehend von der Merzdorfer Straße zum Lindenweg einschließlich der in diesem Bereich gelegenen bebauten Grundstücke, wird nicht mehr umgesetzt. Damit kommt es nicht zur Lärmbelästigung für die Bewohner durch die ehemals geplante Straße. Die Zufahrten zu den vorhandenen Grundstücken erfolgen wie bisher über den Lindenweg. Die Anzahl der Fahrten durch die vier neu geplanten Wohngebäude erhöht sich nicht wesentlich. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die vorhandenen, derzeit unbebauten Flächen werden durch die Planung nahezu vollständig in Anspruch genommen. Auf Grund seiner Lebensraumstruktur hat das Gebiet jedoch für Fauna und Flora keine Bedeutung, so dass keine Beeinträchtigungen dieser Funktionen gegeben sind. Durch die innerörtliche Lage gibt es keine Vernetzung mit natürlichen Biotopkomplexen in der freien Landschaft.
Die Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es wird zukünftig etwa 5% weniger Fläche versiegelt. Niederschlagswasser, welches nicht abgeleitet wird, fördert in geringem Maße die Grundwasserneubildung am Standort. Der Anteil an Grünfläche und den entsprechenden vegetationsfähigen Bodenschichten mit ihren positiven Filtereigenschaften wird somit durch die Änderungsplanung etwas erhöht.
Die klimatischen Verhältnisse werden allgemein durch Versiegelung und Überbauung verändert. Die Durchlüftung wird in geringem Maße durch die Verdichtung der Bebauung beeinträchtigt. Der Grünflächenanteil im Gebiet, einschließlich der geplanten Straßenbaumpflanzung entlang der Merzdorfer Straße, wirkt auch im Änderungsgebiet Temperatur regulierend. Beeinträchtigungen von Frischluftschneisen sind nicht gegeben.
Auf Grund der innerörtlichen Lage ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die heutige Nutzung des Areals und die vorhandene Bebauung ist die anthropogene Prägung bereits dominant. Charakterisierende Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

8.5. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	planbedingte Beeinträchtigungen	Bewertung
Mensch	Wohn- und Wohnumfeld	o
	Erlebnis- und Erholungsraum	o
Tiere und Pflanzen	Biotop	/
	Biotopvernetzung	/
Boden	Lebensraum	o
	Grundwasserschutz	o
	Grundwasserneubildung	o
	Träger von Wasser- und Nährstoffkreisläufen	o
	Abflussregulation	o
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	o
Wasser	Grundwassergüte	o
	Abflussregulation von Oberflächengewässern	/

	Lebensraum Oberflächengewässer	/
Luft und Klima	Durchlüftung	-
	Luftreinigung	-
	Wärmeregulation	-
Landschaft	Landschaftsästhetik	o
	gliedernde und belebende Elemente	o
Kultur- u. Sachgüter	Stadtbildästhetik	o
	Ausprägung historische Kulturlandschaft	o
	Charakteristische Landschaftsbestandteile	o

Bewertungsmatrix:	Verlust	V
	starke Beeinträchtigung	--
	geringe Beeinträchtigung	-
	keine Beeinträchtigung	o
	nicht vorhanden	/

9. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Daher wird an dieser Stelle auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Flächenbilanz

Vorhandener Bebauungsplan

	Gesamtfläche ca.
Teilfläche 1 (MI)	3700 m²
geplante Straße	1400 m²
Teilfläche 2 (WA)	2800 m²
Teilfläche 3 (MD)	3800 m²
	11700 m²

5. Änderung des Bebauungsplanes

	Gesamtfläche ca.
Teilfläche 1 (MI)	5400 m²
Geplante private Straße	300 m²
Teilfläche 2 (WA)	3200 m²
Teilfläche 3 (MD)	2800 m²
	11700 m²

Mit der Änderungsplanung wird eine Erhöhung des Freiflächenanteils und eine Verringerung der maximal möglichen versiegelten Flächen erreicht. Dies resultiert vor allem aus dem Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche, an deren Funktion nun zum Teil eine private Verkehrserschließung mit deutlich geringeren Ausmaßen tritt. Das Maß der möglichen Bebauung bleibt erhalten. Es entsteht, bezogen auf die 11700 m² Änderungsfläche, ca. 5% mehr Grünfläche.

Den o.g. Betrachtungen zufolge sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Umsetzung dieser Änderungsplanung entgegenstehen.