Anlage 3 Jr. Nr. 1922-V-97 Bl. 273

STADT HOYERSWERDA - ORTSTEIL KNAPPENRODE

BEBAUUNGSPLAN "AM BUSPLATZ"

BEGRÜNDUNG
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Januar 1997

D1.274

INHALT

		Seite
1.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	1
2.	GRUNDLAGEN	2
2.1	Flächennutzungsplan/Rahmenplan	2
2.2	Raumordnerische Gesichtspunkte	2
2.3	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	3
3.	FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bauweisen/Baugrenzen	6
3.3	Höhenlage der Gebäude/Firsthöhe	7
3.4	Verkehrsfläche	7
3.5	Wald	8
3.6	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage"	8
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG	10
4.1	Vorgarten und Einfriedigungen	10
4.2	Dachform und -material	10
5.	REALISIERUNG	11
5.1	Bodenordnung	11
5.2	Ver- und Entsorgung	11
5.3	Besondere Gesichtspunkte	11

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauflächen für Einfamilienhäuser auf vorhandenen Brachflächen in der Ortsmitte Knappenrodes. Denn trotz Einwohnerrückgang besteht in Hoyerswerda und seinen Ortsteilen ein großer Bedarf an Wohngebieten mit lockerer Einfamilienhausbebauung.
Durch die Aufgabe der Nutzung des Busplatzes am Lohsaer Weg in Verbindung mit der Umstrukturierung der ehemaligen Brikettfabrik Knappenrode zu einem Industriemuseum liegen augenblicklich größere innerörtliche Flächen brach, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen.
Aufgrund der vorhandenen Bebauungsansätze entlang der Ernst-Thälmann-Straße als Haupterschließungsachse des Ortsteils und den Zielsetzungen der Rahmenplanung (Gruppe Hardtberg 1994), bieten sich die o.g. Brachflächen auch wegen der bereits gegebenen äußeren Erschließung für eine Bebauung an.

Bl. 276

2. GRUNDLAGEN

2.1 Flächennutzungsplan/Rahmenplan

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Knappenrode befindet sich z.Zt. in Bearbeitung. Nach einem Vorentwurf aus dem Jahre 1991/92 wurde die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wegen noch offener Fragen ausgesetzt. Deshalb handelt es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Danach kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dies dringende Gründe erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Beide Voraussetzungen sind in dem hier vorliegenden Fall gegeben. Als dringender Grund ist in diesem Zusammenhang der Bedarf an Einfamilienhäusern zu nennen. Der Bebauungsplan entspricht außerdem dem oben erwähnten städtebaulichen Rahmenplan, so daß auch die geordnete städtebauliche Entwicklung in Knappenrode gesichert ist. Der Rahmenplan soll in den vor der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Eingang finden.

2.2 Raumordnerische Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan sieht im Bereich Ernst-Thälmann-Straße/Lohsaer Weg ca. 25-30 Baumöglichkeiten vor. Was die Größenordnung dieses Gebietes angeht, so ist sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten als unbedeutend einzustufen. Denn im wesentlichen dient das Baugebiet der Eigenentwicklung des Ortsteils Knappenorde. Darüberhinaus ist aufgrund der beengten Verhältnisse im Stadtgebiet von Hoyerswerda sogar von dort mit einer gewissen Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. Darüberhinaus ist der östliche Bereich Mischgebiet. Hier sollen in erster Linie Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

2.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des "Umweltschutzes, des Naturhaushaltes sowie das Klima". Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB besteht für die Gemeinden die Verpflichtung, diesen Belang mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in Abs. 5 Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtssprechung sind in die Abwägung alle Belange einzubeziehen, die nach Lage der Dinge einbezogen werden müssen. Dann ist die Abwägung entsprechend der objektiven Gewichtigung aller einzelner Belange vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der objektiven Gewichtung verringert sich der Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, so ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und rechtlich unwirksam.

Gemäß des § 7 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächs. NatSchG) von 06.12.1992 wird bestimmt, daß die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufstellen müssen. "Der Grünordnungsplan enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Soweit geeignet, ist der Grünordnungsplan als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sind Belange von Naturschutz und Landespflege nicht berührt oder sind diese bereits berücksichtigt, so kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ganz oder teilweise abgesehen werden."
Diese Auflage ist allerdings im Zusammenhang mit § 65 (Übergangsvorschriften) des Sächs.NatSchG zu sehen, wonach "Landschafts- und Grünordnungspläne auf die Dauer von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes, längstens aber auf die Dauer der Geltung des § 246 a des BauGB, auf eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft beschränkt werden können."

Bl. 278

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan ist folgendes festzustellen:

1. Da es sich bei der Fläche nordöstlich der Ernst-Thälmann-Straße um eine Industriebrache (abgeräumtes Fabrikgelände) handelt, liegt hier nur ein geringer
   Eingriff in Natur und Landschaft vor.

2. Die Fläche des ehemaligen Busplatzes nördlich des Lohsaer Weges ist ebenfalls weitgehend betoniert, sie hat ebenfalls keine ökologische Bedeutung.
   Es ist daher sinnvoll, diese Flächen für neue Baumöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Da die geplanten Wohnhäuser einen Garten benötigen, ist sogar eine Beseitigung der Betonbefestigung erforderlich. Damit ist hier der äußerst seltene Fall gegeben, daß die Fläche ökologisch aufgewertet und der Versiegelungsgrad vermindert wird.

3. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wurde entlang des Lohsaer Weges auf der Fläche des ehemaligen Busplatzes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dort sind jedoch Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus Gründen des Immissionsschutzes und der von diesen Nutzungen ausgehenden Flächenansprüchen durch textliche Festsetzungen ausgeschlosssen.
In bezug auf die Nutzung wäre auch nach der Eigenart der näheren Umgebung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet anzunehmen. Da es im übrigen Ziel der Ortsentwicklung (Rahmenplanung) ist, Versorgungsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf die Ernst-Thälmann-Straße zu konzentrieren, kommt eine Festsetzung als Mischgebiet nicht in Betracht. Darüberhinaus werden im Textteil hier Betriebe zur örtlichen Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Damit wird das Ziel der Konzentration derartiger Einrichtungen auf die Ernst-Thälmann-Straße unterstützt, für den Einzelfall jedoch auch eine gewisse Flexibilität gesichert. Städtebauliche Gründe für Ausnahmen könnten z.B. in der Flächenverfügbarkeit, Flächenanforderungen oder in bestimmten untypischen Betriebsarten liegen.
Zur Sicherung des angestrebten Einfamilienhaus-Charakters wurde im Textteil die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens 2 begrenzt.

b) Mischgebiet (MI)

Für die Brachfläche südlich des Lohsaer Weges wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Bei dieser Ausweisung wurden erstens eine Nutzungsabstufung der Gebiete untereinander, zweitens auch die Belastungen durch die Ernst-Thälmann-Straße als Hauptzufahrt

Bl. 280

zum Museumsbereich Brikettfabrik und schließlich die direkte Nachbarschaft zur Feuerwehr berücksichtigt. Hinsichtlich der angestrebten Nutzungsstruktur im Mischgebiet (Handel, Dienstleistungen, kleinere Gewerbebetriebe) werden die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten mittels einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Hier sollen möglichst Betriebe mit Produktionen, Handwerks- und Speditionsbetriebe angesiedelt werden. Stärker handels- und dienstleistungsorientierte Betriebe sollen an der Ernst-Thälmann-Straße konzentriert werden. Daher wurden auch hier, wie im WA-Gebiet Versorgungsbetriebe etc. nur ausnahmsweise für zulässig erklärt (s.o.).

c) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der landschaftsorientierten Lage wurde eine Ausnutzung angestrebt, die im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,25 bei II-geschossiger Bebauung mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,5 beinhaltet. Dies ermöglicht z.B. ein Einfamilienhaus von 120 qm Wohnfläche auf ca. 300 qm Grundstücksfläche. Dieses Ziel ist jedoch nicht über den Bebauungsplan sondern nur über den Grundstücksverkauf zu realisieren.
Im Mischgebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige GRZ von 0,4 bei II-geschossiger Bebauung mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,6 festgelegt. Im Hinblick auf Gewerbebetriebe wurde hier eine höhere Ausnutzung als bei dem Wohngebiet angesetzt.

3.2 Bauweisen/Baugrenzen

Bei der Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Busplatzes soll es sich im wesentlichen um eine Einfamilienhausbebauung handeln, wobei zur Bereitstellung von Baugrundstücken unterschiedlicher Größe und damit auch für unterschiedliche Einkommensverhältnisse freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
Die Bebauung des Mischgebietes erfolgt aufgrund der angestrebten Nutzungs-

struktur (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, kleinere Gewerbebetriebe) in offener Bauweise. In der Planzeichnung (Teil A) werden überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gefaßt. Hierbei ist zur Eingrünung des Lohsaer Wohnweges ein Abstand von 2 m berücksichtigt, der grün bleiben soll (s.u.). Im übrigen wird durch die großzügig bemessene überbaubare Fläche ein weiter Spielraum für die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück gegeben. Dies ermöglicht z.B. bei dem Wohngebiet die Anordnung des Gartens auf der Südseite (zum Lohsaer Weg) oder auf der Nordseite (zum Wald).

3.3 Höhenlage der Gebäude/Firsthöhe

Um eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit in der Bebauung zu erzielen, wurde die Höhenlage der Gebäude, insbesondere die Höhenlage des untersten Vollgeschosses im Verhältnis zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß Untergeschosse beinah als Vollgeschosse errichtet werden. Dies würde dazu führen, daß das eigentliche Erdgeschoß bis zu 1,40 m aus dem Gelände ragen könnte. In der Regel wird bei Wohngebäuden durch eine Aufschüttung von Terrassen das Gelände stark verformt. Neben dem wenig ansprechenden Erscheinungsbild entsteht bei Aufschüttungen an der Nachbargrenze auch die Gefahr von nachbarlichen Spannungen.
Zur Erzielung einer gewissen Einheitlichkeit der Dachlandschaft bezüglich der Dachform und -neigung wird im Textteil (Teil B) für die zukünftige Bebauung die Firsthöhe der Gebäude beschränkt, so daß sehr hohe Dächer mit entsprechend störenden Giebeln bei ungewöhnlich tiefen Gebäuden vermieden werden.

3.4 Verkehrsfläche

Durch den Bebauungsplan sollen Verdichtungsmöglichkeiten auf Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen innerhalb der bisherigen Bebauung aufgezeigt werden.
Als Erschließung dient dazu einmal der Lohsaer Weg, der von der Ernst-Thälmann-Straße abzweigt und in südöstliche Richtung verläuft. Der Lohsaer Weg

D1.282

wird auf der Höhe des Busplatzes in einer Breite von 10 m vorgesehen. Dabei soll ein Teil der Verkehrsfläche grün bleiben. Denkbar ist z.B. folgende Aufteilung:

Der Erhalt des Fußweges und die ihn begleitende Baumpflanzung auf der Südseite des Lohsaer Weges ist mit 3,25 m vorgesehen. Es verbleibt dann ein Streifen von 6,75 m, der die Fahrbahn und eine punktuelle Begrünung aufnehmen kann.

Als Erschließung des Mischgebietes dient ein 7,0 m breiter Stichweg. Hiermit wird die Begegnung LKW/LKW ermöglicht. Darüberhinaus besteht das Ziel, durch eine nur teilweise Befestigung über seitliche Rigolen die Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Die genaue Ausgestaltung des Weges erfolgt in der Projektplanung.

Desweiteren wird durch den Bebauungsplan ein bereits vorhandener Fußweg gesichert, der eine Verbindung zwischen dem Lohsaer Weg und der Ernst-Thälmann-Straße darstellt.

3.5 Wald

Gemäß § 25 Sächs. Waldgesetz ist zum Wald ein Regelabstand von 30 m einzuhalten. In Anbetracht der Wuchsverhältnisse, die hier nicht zu 30 m hohen Bäumen führen und unter Berücksichtigung des Feuerschutzes wurde ein Mindestabstand von 20 m zwischen rückwärtiger bzw. seitlicher Baugrenze und Waldrand in einer Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde für vertretbar gehalten. Hervorzuheben ist, daß die Waldgrenzen, so wie sie heute bestehen, erhalten bleiben. Es wird also nicht in den Wald eingegriffen.

3.6 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage"

Bei der Grünfläche nordwestlich des Lohsaer Weges handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die als Abrundung des auf der heutigen Schienentrasse

geplanten Grünzuges dient.
Die zweite öffentliche Grünfläche gehört zu einer Grünzäsur zwischen geplantem Mischgebiet und gewerblich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes (s. Rahmenplan)-.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den optischen Eindruck eines Ortsteiles ist neben der Architektur auch die Begrünung der Straßen und Wege von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund wird der Pflanzstreifen entlang des Fußweges zwischen Lohsaer Weg und Ernst-Thälmann-Straße auf
3,0 m verbreitert. Die bereits vorhandenen Büsche sollen erhalten bleiben, ergänzt werden und zusätzlich soll eine weitere Begrünung mit hochstämmigen standortheimischen Bäumen erfolgen.
Gleiches gilt für die Grünfläche entlang des Lohsaer Weges.

B 1. 284

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG (Sächs.BO)

4.1 Einfriedigungen

Neben der Architektur und dem Straßen- und Wegebegleitgrün positiviert auch die entsprechende Gestaltung der Vorgartenzonen das Ortsbild. Störungen ergeben sich hier häufig durch auffällige, z.T. gestalterisch unschöne Einfriedigungen.

4.2 Dachform und -material

Da auch die Dachformen und die -materialien für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere die Fernwirkung von besonderer Bedeutung sind, wird für das Bebauungsplangebiet festgesetzt, daß Hauptgebäude nur Satteldächer haben dürfen. Um eine gewisse Einheitlichkeit unter Berücksichtigung der landschaftsüblichen Tradition zu erreichen, wurde die Dachfarbe auf dunkelrotes bis dunkelbraunes Material beschränkt.

5. REALISIERUNG

5.1 Bodenordnung

Um möglichst bald Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird von der Stadt Hoyerswerda angestrebt, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt eine Bebauung zuzulassen.
Entlang des Lohsaer Weges auf der Fläche des ehemaligen Busplatzes besteht bereits heute nach §§ 34/35 BauGB die Möglichkeit, eine Bebauung zu erlauben.

Eine Bebauung der Brachfläche (abgeräumtes Fabrikgelände) südlich des Lohsaer Weges wird aufgrund der noch fehlenden Erschließung erst nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt muß eine einfache Bodenordnung zur Grundstücksneuordnung erfolgen. Dabei ist im Mischgebiet darauf zu achten, daß es nicht zu einer reinen Wohnbebauung kommt. Für den Bereich des ehemaligen Busplatzes ist jedoch die Erschließung gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Insgesamt gesehen ist neben der entsprechenden Grundstücksneuordnung die Erschließung, insbesondere die vorschriftsmäßige Entwässerung zu sichern. Der Anschluß an die im Lohsaer Weg liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird von der Stadt gemäß Entwässerungskonzept über den hierfür zuständigen Trink- und Abwasserverband angestrebt.

5.3 Besondere Gesichtspunkte

5.3.1 Grundwasser

Es ist mit einem Grundwasseranstieg zu rechnen, der nach Angaben der LMBV von 1996 langfristig um 121 m NN liegen dürfte. Da diese Angabe jedoch rela-

B 1.246

tiv unsicher ist, wird in den Planhinweisen nur der Grundwasseranstieg erwähnt und die Empfehlung, sich bei der Stadt Hoyerswerda jeweils zu informieren.

Dabei kann der jeweils aktuelle Erkenntnisstand in Erfahrung gebracht werden.

5.3.2 Abstimmung mit der LMBV

Aufgrund der besonderen Verhältnisse in diesem Gebiet (Bergbau, Industrie) sind frühzeitige Informationen und Abstimmungen mit der LMBV angezeigt. Der Bebauungsplan enthält dazu genauere Hinweise über das Vorgehen.

Flächenermittlung

	ha	qm
Verkehrsflächen	0,45	4.500
WA-Gebiet	0,71	7.100
WR-Gebiet	-	-
MI-Gebiet	0,84	8.400
Grünfläche	0,23	2.300
Wald	0,34	3.400
SO-Gebiet	-	-
Gesamt:	2,57	25.700 qm