



Stadt Hoyerswerda-Město Wojerecy

**Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“
2. Änderung**

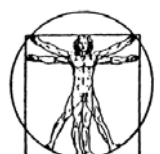
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STAND: Mai 2012

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

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

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Stadt Hoyerswerda, 2. Änderung Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Plangrundlage.....	6
1.4	Höherrangige und überörtliche Planungen.....	6
2	Städtebauliche Planung	7
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
2.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
2.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte	8
2.6	Private Grünflächen, Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.7.1	Maßnahme M 1.....	8
2.7.2	Maßnahme M 2.....	9
2.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
2.9	Einfriedungen.....	9
2.10	Dachneigung, Firstrichtung.....	9
3	Denkmalschutz	9
3.1	Hochbauliche Denkmale.....	9
3.2	Bodendenkmale.....	9
4	Grundwasser / Bergbau / Baugrund	10
5	Hinweise	10
6	Flächenbilanz	11
7	Anlagen	11

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße / Spremberger Straße“ umfasst die Flurstücke 18/2, 28/2, 28/3, 28/4, 34/4, 35/5, 34/8, 2/13, 2/14, 31, 79/3, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418 sowie Teile der Flurstücke 3/1, 27/1, 18/3, 34/7, 23, 24, 33, 407, 411, Teile der Straßenzüge 79/4 und 79/2 und Teile des öffentlichen Grundstückes 28/5 (Mühlgraben) der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 5.

Der vg. Bebauungsplan wurde zur Sicherung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet 1 „Hoyerswerda - Zentrum Altstadt“ aufgestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet 1 und im Zusammenhang mit der energetischen Stadterneuerung in Hoyerswerda macht es sich erforderlich, dass in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes die Festsetzungen zu den baulichen Nutzungsmöglichkeiten noch einmal geändert werden. Es handelt sich dabei um den Teilbereich entlang der Spremberger Straße und den rückwärtigen Bereich zwischen den Hausgrundstücken an der Grünstraße und dem nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Anlass der 2. Änderung ist es, dass die bisher im Bebauungsplan vorgesehene relativ dichte Bebauung mit Ost–West–Orientierung nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hoyerswerda entspricht. Der aktuelle Bedarf an Baugrundstücken orientiert auf lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, auf die Möglichkeit des Einsatzes alternativer Energiequellen, insbesondere die Nutzung der Sonnenenergie.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen, den an den Eckbereichen der geplanten Bauzeile entlang der Spremberger Straße festgesetzten Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss aufzuheben. (Teilgebiet 1 der 2. Änderung – identisch mit Geltungsbereich der 1. Änderung). Zum anderen sollen die bisher im rückwärtigen Bereich festgesetzten Baufenster so verändert werden, dass eine optimal nach Süden ausgerichtete Gebäudestellung möglich und der Bau von Einfamilienhäusern mit modernen Architekturmerkmalen bei der Fassadengestaltung und bei der Ausbildung der Dachkonstruktion zulässig wird.

Der rückwärtige Bereich soll im Weiteren dann auch aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt Hoyerswerda“ herausgenommen werden. Dazu ist in einem Parallelverfahren die Gestaltungssatzung mit zu ändern.

Beim Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“ handelt 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. Hiermit sind die Grundlagen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben und die geplante Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung sollen erhalten bleiben. Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen nicht geändert werden.

Die Änderungen orientieren sich am Bestand des Bebauungszusammenhangs.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 2. Änderung vorgenommen:

Teilgebiet 1

- Aufhebung des Ausschlusses einer Wohnnutzung im Erdgeschoss im Geltungsbereich der 1. Änderung

Teilgebiet 2

- Änderung der Baugrenzen (Baufelder werden verkleinert und nach Süden orientiert, überbaubare Flächen reduziert). Der Zulässigkeitsmaßstab wird nur unwesentlich verändert (verringerte Dichte).

Stadt Hoyerswerda, 2. Änderung Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“

Begründung

- Reduzierung der Überbaubarkeit (Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert)
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Geringfügige Änderung der Lage der Erschließungsfläche, Verbesserung der Erschließungsmöglichkeit aus der Spremberger Straße durch Verbreiterung der Zufahrt
- Geringfügige Änderung der Grünfläche in Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Wegfall des schmalen Streifens „private Grünfläche“ am nördlichen Rand des Gebietes, da diese Fläche zum öffentlichen Grundstück gehört und für die Sicherung der Erschließung benötigt wird
- Anpassung der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten an die Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung gelten die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weiter, sofern sie nicht ausdrücklich außer Kraft gesetzt werden.

Es werden nur wenige zusätzliche Festsetzungen getroffen sowie Hinweise eingefügt und begründet.

Bei den zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung Teilgebiet 1 gelten die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes weiter.

Bei den zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung Teilgebiet 2 gelten die Festsetzungen der 2. Änderung.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“ – Stadt Hoyerswerda ist seit dem 23.06.1998 rechtskräftig (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 246).

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).

Für die Wiedernutzbarmachung der Flächen kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a (1) Satz 1). Diese Voraussetzung wird erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, nach denen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann.

Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die 2. Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- oder Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

1.2 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 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10 S. 212)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200 ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 15.12.2010 (SächsGVBl. S. 387)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Neufassung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130,148)

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

1.3 Plangrundlage

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

1.4 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 wahrzunehmen und Flächen für den Wohnbedarf anzubieten.

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 des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 4.2.2010 gem. § 6 Abs. 5 SächsLPIG

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.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße / Spremberger Straße“ trägt zur Umsetzung einer oberzentralen Aufgabe bei, da sie für die trotz des demographischen Wandels und der rückgängigen Bevölkerungszahl bestehenden geänderten Wohnbedürfnisse der ansässigen

Bevölkerung Angebote im gut erschlossenen Innenbereich schafft und damit Wegzug von Bevölkerung und Flächenverbrauch im Außenbereich verringert.

2 Städtebauliche Planung

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

Die Flächen der bisher geplanten Nutzungen „reines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ werden beibehalten und nur an den Grenzen zur Erschließung durch geringfügige Lageänderungen leicht verändert. Es besteht bei der geänderten Bauform kein Anlass zur Änderung der geplanten Art der baulichen Nutzung. Die südliche Grenze des Bereiches der 2. Änderung orientiert sich an der tatsächlichen Grenze zu den bereits bebauten Grundstücken, die im Sinne eines Mischgebietes genutzt werden, und grenzt die neu hinzukommende Nutzung „reines Wohngebiet“ von der gemischten Nutzung ab. Hier verläuft auch die Abgrenzung dieser beiden Nutzungsarten.

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 im EG zu ermöglichen. Dies entspricht der Entwicklung im Stadtgebiet und ist bei den geringen Verkehrsmengen möglich.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** werden im Teilgebiet 2 (reines Wohngebiet) geringfügig reduziert, da die beabsichtigte lockerere Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten sollte. Dies lässt dennoch ausreichend Freiheiten für individuelle Baulösungen.

Die **Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ** im WR beträgt 0,4. Damit dürfen 40 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen bedeckt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² können somit 200 m² überbaut werden.

Nach § 19 (4) BauNVO können somit unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten im WR bis 60 % der Grundstücksfläche baulich genutzt werden. Damit ist die Realisierungsmöglichkeit der Bauaufgaben entsprechend der technischen und funktionalen Erfordernisse abgesichert.

Die Festsetzungen zur max. **Gebäudehöhe** in Bezug auf Traufhöhen und Firsthöhen werden nicht geändert. Sie berücksichtigen den Maßstab der angrenzenden Bebauung und lassen ausreichend Spielraum für evtl. erforderliche Änderungen offen.

Es ist Planungsziel der Planung des innerstädtischen Wohngebietes, die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zu begrünen. Da die konkrete Lage dieser Grünflächen weitgehend variabel sein muss, wird dies nur in der Begründung textlich festgesetzt: „Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.“ (vgl. Anlage 1 – Gestaltungsplan)

2.2 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen werden folgendermaßen verändert:

Die Baufelder (d.h. die von Baugrenzen umgebene Fläche) werden parallel zur Erschließung ausgerichtet und ermöglichen eine sehr gute Ausnutzung der Sonnenenergie. Sie sichern weiterhin eine ausreichende Freifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ermöglicht neben dem Bau der durch Bauherren öfter nachgefragten einzeln stehenden Gebäude auch den Bau von Doppelhäusern, die sich städtebaulich einpassen und durch den Wegfall einer Außenwand auch energiesparender als Einzelhäuser sind.

Für die sichere Erschließung des Teilgebietes 2 der 2. Änderung aus der Spremberger Straße wird die Breite der Zufahrt durch Verschieben der giebelseitigen Baugrenze der straßenbegleitenden Bebauung verbreitert. Der Abstand zwischen dem vorhandenen Südgiebel der Hausnummer 33 bis zur möglichen Bebauung beträgt nun 14,3 m statt bisher 9 m.

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

Die Erschließung für die neu zu vermessenden Grundstücke im reinen Wohngebiet ist neu herzustellen. Das Prinzip der im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung mit

Stadtverwaltung Hoyerswerda, S.-G.-Frentzel-Straße 1, 02977 Hoyerswerda
Architektengemeinschaft Dr. Braun und Barth, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

einer Wohnstraße wird beibehalten, jedoch um eine Wendemöglichkeit vor dem Ufer der Alten Elster erweitert, um eine etappenweise Umsetzung zu ermöglichen. Diese Wendemöglichkeit kann auch unversiegelt (z.B. als Schotterrasen) ausgeführt werden. Über die neue Erschließungsstraße wird auch das bisher nur unzureichend erschlossene Flurstück 392 angebunden. Die Verkehrsfläche wird nicht mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um der Stadt verschiedene Möglichkeiten der verkehrsrechtlichen Anordnung zu ermöglichen.

Die Anbindung der inneren Erschließung an die Spremberger Straße wird an die Erfordernisse einer sicheren Verkehrsführung angepasst (breitere und geradere Führung). Gleichzeitig werden dadurch die vorhandene Erschließung und die Parkflächen des angrenzenden Eiscafes besser berücksichtigt.

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg als Verbindung aus dem Gebiet zur Grünstraße wird nicht übernommen, da eine weitere fußläufige Beziehung aus dem Gebiet besteht und rechtlich gesichert wird.

2.4 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. Anfallendes Niederschlagswasser im BA 1 ist über die örtliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im BA 2 ist das anfallende Niederschlagswasser grundstücksbezogen zu versickern.

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

Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt. Jedoch verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine übergeordnete Regenwasserentsorgungsleitung DN 900. Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin wird die bestehende Stromversorgungsleitung auf dem Flurstück 34/8 mit Leitungsrecht gesichert.

2.6 Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung der privaten Grünflächen im Randbereich zum Gewässer (Alte Elster) wird sinngemäß aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Diese Grünfläche besteht in diesem Umfang bereits. Sie ist mit Laubgehölzen entlang des Ufers bewachsen und soll auch bei der beabsichtigten baulichen Nutzung des Grundstückes als reines Wohngebiet bestehen bleiben. Mit der Festsetzung wird der Gehölzbestand erhalten und die Pflege dauerhaft gesichert (überlagert mit Maßnahmefläche M1). Der schmale Streifen nördlich der Erschließungsstraße, der im wirksamen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt war, wird mit in die Verkehrsfläche einbezogen. Dieser Streifen gehört zu den Grundstücken der Stadt, wird de facto aber derzeit privat genutzt (Zäune versetzt zur Grundstücksgrenze). Der Zaun wird auf die Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Innerhalb des Erschließungsprojektes kann entschieden werden, ob die Fläche als grüner Randstreifen oder für das Längsparken genutzt werden soll.

Als öffentliche Grünflächen werden wie im wirksamen Bebauungsplan nur die Teile des Parks festgesetzt, die in den Geltungsbereich hineinragen. Neue öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt.

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

2.7.1 Maßnahme M 1

Im Randbereich des Gewässers 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 im Bereich des Gewässerrandstreifens die ökologische Funktionsfähigkeit des Gewässers für Tiere und Pflanzen zu sichern.

2.7.2 Maßnahme M 2

Auf den Grundstücken des reinen Wohngebietes wird die Begrünung von mindestens 40 % Grundstücksanteil sowie die Anpflanzung von Gehölzen (Obst- oder Laubgehölzen) festgesetzt. Die Maßnahme dient der Sicherung einer ökologischen Qualität auf den privaten Grünflächen. Die zugehörige Artenliste wird erweitert.

Eine ökologische Baubegleitung für die Sicherung der notwendigen Beachtung naturschutzrechtlicher Belange bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und evtl. notwendiger Fällmaßnahmen wird als Hinweis in den Plan aufgenommen.

2.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf den Bauflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) zulässig, um den Randbereich von Überbauung freizuhalten und vorhandene Fluchten nicht zu überschreiten.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht gesondert zeichnerisch festgesetzt.

2.9 Einfriedungen

Die Festsetzung zu B2 „Einfriedungen“ aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird ergänzt, um auch Einfriedungen mit einfachen Holzlatten- oder Metallzäunen oder mit „bunten, wildwachsenden Hecken“, z.B. aus Forsythia, Weigela u.a. blühenden Sträuchern zu ermöglichen.

2.10 Dachneigung, Firstrichtung

Die Festsetzung zur Firstrichtung garantiert einerseits die städtebauliche Ordnung mit der parallelen Stellung zur Erschließung, andererseits eine nahezu optimale Ausrichtung nach Süden. Bei einer Abweichung von 26° zur absoluten Südausrichtung kann noch ein sehr guter Wirkungsgrad der Solarelemente (95 %) erreicht werden.

Die optimale Neigung einer Photovoltaikanlage liegt bei 30° - 35°; die optimale Dachneigung bei Solarthermie liegt bei etwa 45°; dem wird mit der Festsetzung zur Dachneigung Rechnung getragen. Diese Festsetzung ermöglicht somit die optimale Ausnutzung der Sonnenenergie in unseren Breiten.

3 Denkmalschutz

3.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet der 2. Änderung befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG).

3.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Innere Altstadt an, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen. Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen. Diese Hinweise sind bereits im wirksamen Bebauungsplan auf der Plandarstellung vermerkt.

Die archäologische Relevanz des Bebauungsplangebietes wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt (mittelalterlicher Ortskern). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb archäologische Grabungen notwendig. Ein entsprechender Hinweis wurde neu in den Plan aufgenommen.

4 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Sie unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg. Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +112 m NHN (Stand Oktober 2011). Der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter wird sich auf der Vorhabensfläche prognostisch wie folgt einstellen:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15,7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +111,2 m NHN
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +114,3 m NHN.

Der Grundwasserflurabstand beträgt bei Zugrundelegung einer Geländehöhe von +115 m NHN rein rechnerisch

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen 3,8 m
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen 0,7 m.

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. Die jahreszeitlichen Grundwasserschwankungen am Standort sind aus ingenieurgeologischer Sicht zu beachten.

Da die Vorhabensfläche innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß § 12 Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung,
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement.

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.

Im Plangebiet sind holozäne Ablagerungen über Sanden und Kiesen sowie über pleistozänen Schichten im tieferen Untergrund verbreitet. Aufgrund der vorherigen Nutzung kann der gewachsene Untergrund anthropogen beeinflusst sein. Bei wechselhaftem geologischem Untergrund wird darauf hingewiesen, dass diese Böden als gering tragfähig zu klassifizieren sind. Sie gelten als frost- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Die Sande sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Anthropogene Auffüllungen sind im Regelfall als inhomogen, setzungsempfindlich und gering tragfähig zu klassifizieren. Die geotechnischen Randbedingungen sind in der zukünftigen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen, aus diesem Grund werden standortbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5 Hinweise

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.

Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- sowie Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation unverzüglich anzuzeigen.

Stadt Hoyerswerda, 2. Änderung Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“

Begründung

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation einzuholen.

Der Hinweis auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan bezüglich der Gestaltungssatzung ist bezüglich des Bereiches WR (Teilgebiet 2 der 2. Änderung) unwirksam. Das Teilgebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung, welches die Nutzung als WR festsetzt, wird aus der Gestaltungssatzung ausgenommen (parallele Änderung).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen die Entwicklung des Gebietes zu einer energetisch vorbildlichen Siedlung mit einem sehr hohen Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Für die Festsetzung konkreter Zielstellungen zum Einsatz von Solarenergie gibt § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage.

6 Flächenbilanz

Gesamtgebiet der 2. Änderung		12.538 m²
davon	Baufläche	7.746 m ²
	davon reines Wohngebiet	7.623 m ²
	davon im Baufeld	3.479 m ²
	davon außerhalb des Baufeldes	4.144 m ²
	davon Mischgebiet	123 m ²
	davon im Baufeld	20 m ²
	davon außerhalb Baufeld	103 m ²
davon	Verkehrsfläche	2.752 m ²
davon	Grünfläche	1.068 m ²
davon	Wasserfläche	972 m ²

7 Anlagen

Artenliste des wirksamen Bebauungsplanes

Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Haselnuss	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Feldahorn	- Acer campestre
Sal-Weide	- Salix caprea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus

Die Artenliste des wirksamen Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

Artenliste zu M2, kleinere Bäume und Sträucher auf den Grundstücken

Holzapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	- Cornus mas
Heckenkirsche	- Lonicera

Anlage 1: Gestaltungsvorschlag für das Teilgebiet

