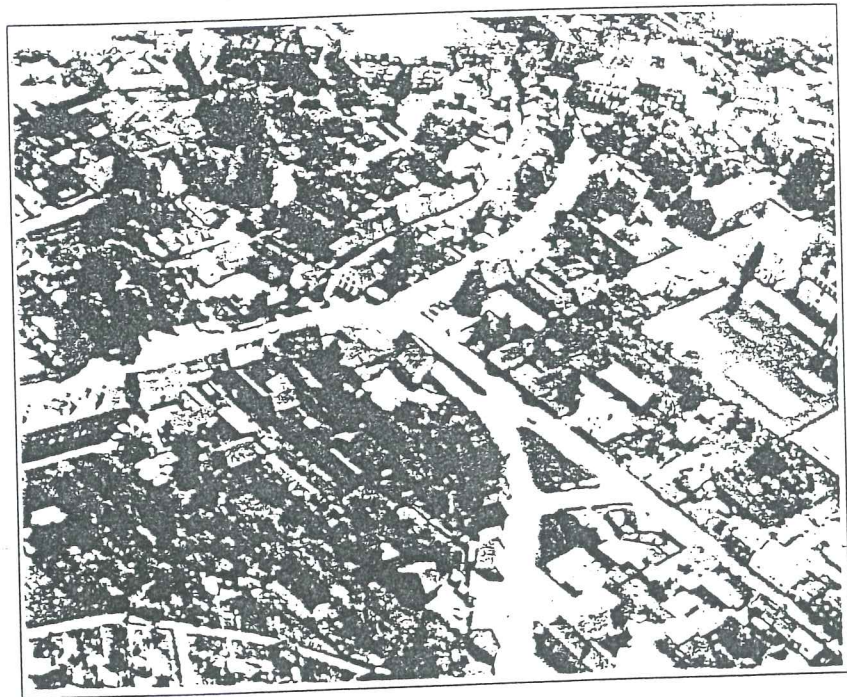


STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DES NEUMARKTES

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



gh gruppe
hardtberg

Anlage 3
zur Drucksache Nr. 0200-V-00
Anlage 3

gruppe hardtberg

Stadt Hoyerswerda, Bebauungsplan Nördlich des Neumarktes
Begründung

im Auftrag der Stadt Hoyerswerda

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

im Dezember 1999

INHALT

	Seite
1. Ziel und Zweck des Planes	1
2. Planungskonzept und Festsetzungen	2
2.1 Platz	2
2.2 Randbebauung - Baugebiet	3
2.3 Stellplätze - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
2.4 Lärmimmissionen	6
2.5 Grünflächen	9
3. Realisierung	10
3.1 Grundstücksneuordnung	10
3.2 Erschließung	10
Anlage	11
Immissionsberechnungen gem. 16.BImSchV	

1. Ziel und Zweck des Planes

Die Ziele für die Entwicklung des Plangebietes ergeben sich aus dem Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes Altstadt.

- Hier, am Rand des Altstadtkerns, ist im Neuordnungskonzept eine große Parkierungsanlage vorgesehen mit ca. 380 Stellplätzen, die den nördlichen Bereich der Altstadt zwischen Grünstraße, Markt und Kirchstraße versorgen soll. Diese hätten allerdings sehr große Eingriffe in die Grundstücke erfordert und wären auf den heftigen Widerstand der betroffenen Eigentümer gestoßen. Um dies zu vermeiden, wurde im Vorentwurfsverfahren bereits eine weit kleinere Parkierungsanlage vorgesehen. Es waren ca. 70 Stellplätze bei ebenerdiger Aufstellung und ca. 120 Stellplätze bei Aufstellung in 2 Ebenen.
- Der Platzbereich des Neumarktes selbst soll gestaltet werden. Die vorgesehene Parkplatznutzung und die Neubegrenzung des Platzes durch eine veränderte Zuführung der Straße „Senftenberger Vorstadt“ in die Rosa-Luxemburg-Straße sprechen auch dafür, die heutige gebogene Form der Bauflucht nicht festzuschreiben, sondern hier Spielräume für eine Neugestaltung zu eröffnen.
- Die Randbebauung ist für eine ergänzende Geschäfts- und Wohnnutzung vorgesehen. Die bestehenden Scheunen sind, obwohl unter Denkmalschutz stehend, nicht als zu erhaltende Substanz dem Bebauungsplan zugrundegelegt worden. (s. auch Ziff. 2.1)
- Die Grundstücke sind zwischen Kolpingstraße (ehem. Karl-Marx-Straße) und Senftenberger Vorstadt sehr tief und sehr unterschiedlich bebaut; hier besteht gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen eine größere Zahl von nicht mehr genutzten Nebengebäuden in häufig schlechtem Bauzustand. Der Bebauungsplan soll hier die zukünftigen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten aufzeigen und damit Hilfen bei der Sanierung geben.

2. Planungskonzept und Festsetzungen

2.1 Platz

Zur Neugestaltung des Neumarktes ist ein Vorentwurf zur Gestaltung vom Technischen Ausschuß beschlossen worden. Dabei soll der Platz im Norden der Randbebauung zugeordnet werden, die Fahrbahn verläuft im Süden. Die Einmündung der Straße „Senftenberger Vorstadt“ wird in veränderter Form auf die Rosa-Luxemburg-Straße geführt, so daß sich durch die neuen Baufluchten eine klarere Abgrenzung des Platzbereiches ergibt und gleichzeitig auf der Westseite (nördlich der Feuerwehr) eine zusätzliche Baustelle gewonnen wird.

Die Fläche, die für einen Parkplatz bzw. ein Parkdeck zur Verfügung steht, ist ohne eine größere Inanspruchnahme des Flurstücks 362 gering. Die Sicherung angemessener Grundstückstiefen für die Bebauung am Platzrand und an der Kolpingstraße beschränkt die verfügbare Fläche im Osten. Dies spricht dafür, von dem gebogenen Baufluchtverlauf der Scheunen abzugehen und für ein eventuelles Parkdeck auch eine geradlinige Bauflucht entlang dem Neumarkt zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Baugrenze ist auch ein anderer Verlauf der Gebäudeflucht möglich. Die Baugrenze darf lediglich nicht überschritten werden, das Gebäude darf allerdings hinter der Baugrenze zurückbleiben. Da sowohl der Neumarkt als auch die Parkplatzfläche öffentliche Verkehrsflächen sind, kann die geeignete Abgrenzung zwischen beiden, insbesondere für ein Parkhausbauwerk bei der spätere Projektplanung gefunden werden. Die Baugrenze stellt allerdings sicher, daß die Bauflucht des Parkhauses gegenüber der Randbebauung des Neumarktes nicht vorspringt.

Die neue Bauflucht widerspricht in zweierlei Hinsicht den Forderungen der Denkmalpflege. Zum einen wird durch die Eröffnung neuer Baumöglichkeiten auch in der alten Bauflucht entlang der Senftenberger Vorstadt die Beseitigung der alten Scheunen gefördert, obwohl diese unter Denkmalschutz stehen, zum anderen bedeutet das Abgehen von der alten Straßenführung auch eine Veränderung des historischen Stadtgrundrisses.

Aus folgenden Gründen wird dies in Abwägung mit entgegenstehenden Belangen als vertretbar angesehen.

Klar ist, daß die Scheunen weder ihre frühere Nutzung noch – aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes – auf absehbare Zeit eine andere, der Lage am Rand des Stadtkerns, angemessene Nutzung werden finden können. Sie sind damit auf Dauer substanziell nicht erhaltbar. Eine vom Landesamt für Denkmalpflege im Vorentwurfsverfahren angesprochene Verwendung von Teilen in Neubauten, z.B. von Toren, kann eine frühere, historische Situation verdeutlichen und sollte angestrebt werden. Eine Erhaltung des alten Stra-

ßenverlaufs war im Vorentwurf angestrebt worden, wurde jedoch aufgegeben, da unter weitgehender Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse (möglichst geringe und von den Eigentümern akzeptierte Eingriffe) dann ein hier dringend zu sicherndes Stellplatzangebot nicht in einer auch nur annähernd angemessenen Größe möglich wäre. Der historische Belang wurde dem der Sicherung eines für die Funktion der Altstadt – und damit auch für ihre Erhaltung – notwendigen Stellplatzangebotes untergeordnet. Damit wird an dieser Stelle die Abkehr vom historischen Straßenverlauf und damit ein Eingriff in den Stadtgrundriß in Kauf genommen.

Bei einer tatsächlich erfolgenden Bebauung sollte angestrebt werden, im Bauwerk die historischen Verhältnisse in Abstimmung mit der Denkmalpflege noch anzudeuten (Materialwechsel, bauliche Zäsuren o.ä.) Dafür gibt der Bebauungsplan Raum.

2.2 Randbebauung - Baugebiet

(1) Art der baulichen Nutzung

Während die Nutzung und entsprechende Gebäudeformen an Kolpingstraße und Neumarkt relativ klar sind, ist die zukünftige Entwicklung entlang der Senftenberger Vorstadt und im Innenbereich zwischen Senftenberger Vorstadt und Kolpingstraße nicht so klar vorgegeben.

Es bietet sich allerdings an, in diesem Bereich der Senftenberger Vorstadt ebenfalls eine kombinierte Wohn- und Geschäftsnutzung vorzusehen, die aufgrund der Lage am Stadtrand günstige Standortvoraussetzungen haben dürfte. Dies bedeutet die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Hierfür spricht auch die Vorbelastung der Grundstücke durch Lärmemissionen der Straße. (s. Ziff. 2.4)

(2) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke sind für das Mischgebiet mit rd. 40 m Tiefe vorgesehen. Sie sind in ganzer Tiefe überbaubar. Einschränkungen ergeben sich lediglich durch die Grundflächenzahl. Mit 0,6 liegt sie bei dem Höchstwert der BauNVO. Damit ist hier eine verdichtete Nutzung möglich. Lediglich im Eckbereich Neumarkt / Kolpingstraße ist sie mit 0,7 geringfügig höher als der Grenzwert der BauNVO von 0,6. Dies ist wegen der Ecksituation mit kleinen Grundstücken erforderlich. Es ist gerechtfertigt, da die hier stehende Bebauung bereits vor Einführung der BauNVO bestand und ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten sind:

- In Kolpingstraße und Neumarkt bestehen rd. 15-20 m Abstand zu gegenüberliegenden Gebäuden.

- Der Parkplatz bzw. ein niedriges Parkdeck sichern im Inneren des Eckbereichs ausreichende Belichtung und Belüftung.
- Bezogen auf einzelne Bauvorhaben verhindert die SächsBauO über die Abstandsflächen unzumutbare Bauzustände.

(3) Höhe der baulichen Anlagen

Die Randbebauung ist zwingend zweigeschossig festgesetzt. In der Kollingstraße und im Eckbereich des Neumarktes entspricht dies dem Bestand. Das bietet die Möglichkeit, daß auf längerer Sicht voraussichtlich das Erdgeschoß durch Geschäfte, Büros und Dienstleistungen und das erste Obergeschoß und Dachgeschoß durch Wohnungen genutzt wird.

Bei der Neubebauung entlang der Senftenberger Vorstadt soll mit der Festsetzung verhindert werden, daß lediglich eingeschossige Gebäude neu errichtet werden, was für das Straßenbild an dieser „Einfallstraße“ zur Altstadt nachteilig wäre.

Die überbaubare Fläche für die 2-geschossige Bebauung ist mit 15 m großzügig bemessen und läßt Spielraum für gegliederte Baukörper, ggf. mit kleinen Anbauten.

Eine höhere, z.B. 3-geschossige Bebauung mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß, wäre im Prinzip auch möglich. Damit würde jedoch an dieser Stelle ein Schwerpunkt geschaffen, der angesichts des zurückhaltend zu beurteilenden Entwicklungspotentials der Stadt zu Lasten einer weiteren Entwicklung in der Altstadt ginge. Die Schließung der dortigen beträchtlichen Baulücken muß Priorität haben. Daher wird eine nur 2-geschossige Bebauung für richtig gehalten.

2.3 Stellplätze - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Neuordnungskonzept vorgesehene Stellplatzanlage wäre schwierig unterzubringen und würde, wie sich in Einzelgesprächen mit zwei hauptbetroffenen Eigentümern gezeigt hat, nicht mit deren Zustimmung zu verwirklichen sein. Daher wurde die vorliegende Lösung gewählt, bei der die Eingriffe in die Grundstücke relativ gering sind und doch ein Angebot von ca. 120 Stellplätzen möglich ist. Der Lösung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Die im Neuordnungskonzept schematisch dargestellte Fläche für die Stellplatzanlage (Parkhaus) ist für Besucher der Altstadt zu weit vom eigentlichen Rand der Altstadt – Beginn der Senftenberger Straße – entfernt und nicht geeignet, eine größere Akzeptanz zu finden. Dies bedeutet, daß die Stellplatzanlage stärker zur Kolpingstraße hin orientiert werden muß. Gleichzeitig ist dadurch auch nur eine geringere Kapazität möglich.
- Sinnvollerweise erfolgt die Einfahrt möglichst nahe an der Altstadt, also über den Platzbereich des Neumarktes. Damit entsteht für den Benutzer das Gefühl, nahe am Altstadtzentrum zu parken. Dies erzeugt eine größere Akzeptanz, als wenn die Einfahrt bereits auf der Senftenberger Vorstadt vorgesehen würde.
Die Ausfahrt kann im Bereich Senftenberger Vorstand erfolgen.
- Die Stellplätze werden aus raumökonomischen Gründen möglichst in Form einer Doppelreihe angeordnet. Im östlichen Anliegerbereich des Neumarktes sind sie verdeckt durch eine Randbebauung. In Richtung Senftenberger Vorstadt reichen sie an die Straße heran.

Durch diese Anlage ist es möglich, lediglich einen Grundstücksbereich entlang des Neumarktes in Anspruch zu nehmen und beim nördlich angrenzenden Grundstück nur einen kleinen Abschnitt im Bereich der Scheunen.

Ein Nachteil dieser Lösung ist die geringe Grundstückstiefe zur Senftenberger Vorstadt hin, wo eine vernünftige Randbebauung kaum möglich ist. Sie wäre auch in ihrer Wohn- bzw. Arbeitsqualität durch die unmittelbar angrenzende Parkierungsanlage belastet. Daher wurde hier auf eine Randbebauung mit Wohnungen und/oder Arbeitsstätten verzichtet.

2.4 Lärmimmissionen

2.4.1 Angrenzende Straßen

a) Immissionsstärke

Die Senftenberger Vorstadt und Kolpingstraße sind mit rd 2000-2500 KFZ/d bzw. rd. 10.000 KFZ/d mittel- bzw. stark belastete Straßen. Sie verursachen Lärmemissionen, die das Wohnen und Arbeiten stören.

Diese Belastung wird sich aufgrund des Verkehrskonzeptes der Stadt, das mehrere Umgehungsstraßen vorsieht, in weiterer Zukunft nicht erhöhen, eher etwas vermindern. Eine deutliche Verringerung des Lärms ist allerdings durch die Erneuerung der Kolpingstraße zu erwarten, da hier auf der Fahrbahn anstelle des Großpflasters Asphalt vorgesehen ist.

Weiterhin ist bei der Festsetzung als Mischgebiet zu berücksichtigen, daß sie dem heutigen Zustand entspricht und damit keine Konfliktverschärfung verbunden ist.

Dennoch wurden die Lärmimmissionen für die angrenzende Bebauung gem 16. BImSchV tabellenmäßig ermittelt (s. Anlage). Es ergeben sich folgende Werte:

Senftenberger Vorstadt	tags: 68,0 dB(A)	nachts: 61,0 dB(A)
Kolpingstraße	tags: 73,5 dB(A)	nachts: 66,0 dB(A)

Damit werden die Grenzwerte der 16.BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts z.T. deutlich überschritten und es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

b) Immissionsschutzmaßnahmen

Aktive Maßnahmen durch drastische Reduzierung der Verkehrsbelastung würden eine andere Verkehrsführung erfordern. Die Straßen sollen jedoch, unmittelbar am Rand der verkehrsberuhigten Altstadt gelegen, nach dem städtischen Verkehrskonzept ihre bisherigen Funktionen beibehalten. Lärmschutzwand oder -wall scheiden wegen der innerstädtischen Lage von vorneherein aus. Damit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen bei Neu- und Umbauten. Diese sind auf unterschiedliche Weise möglich: Anordnung wenig empfindlichen Nutzungen zur Straße hin, Verwendung von Schallschutzfenstern, oder Bau einer lärmabschirmenden Fassade. Für Schlafräume und schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen empfehlen sich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen im Zusammenhang mit Schallschutzfenstern.

Um dem Eigentümer möglichst weitgehenden Gestaltungsspielraum zu belassen, wurde nicht eine bestimmte Form des Lärmschutzes festgesetzt, sondern es werden nur angemessene Innenraumpegel gefordert.

2.4.2 Parkplatz

a) Immissionsstärke

Die höchsten Lärmwerte entstehen bei den Ein- und Ausfahrten, da hier die Lärmquellen am stärksten konzentriert auftreten. Mit den Gärten im rückwärtigen Bereich sind dort auch keine Nutzungen vorhanden, die empfindlicher als die Mischgebiete beiderseits der Ein- und Ausfahrten sind. Nach der DIN 18.005 – Schallschutz im Städtebau – betragen hier die Orientierungswerte tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A).

Bei einem Parkdeck können die Randbereiche durch bauliche Maßnahmen genutzt werden. Die Lärmabschätzung wird daher zur Abschätzung der Verträglichkeit eines Parkplatzes dieser Größe auf die Ein- und Ausfahrten konzentriert.

Eine Abschätzung der voraussichtlichen Lärmpegel zeigt folgendes:

Es wird von einer Belastung von ca. 100 Kfz auf einer offenen Parkplatzfläche und einem Wechsel von 4 mal am Tag ausgegangen.

Wechsel	4x / Tag	=	400
Fahrten	Einfahrten	=	400
	<u>Ausfahrten</u>	=	<u>400</u>
	gesamt	=	800

An der Stelle der stärksten Konzentration ergäben sich damit nach Tabellen- und Diagrammwerten der DIN 18005

- im 5 m-Abstand tagsüber 61 dB (A), nachts 51 dB (A),
- im 7 m-Abstand tagsüber 59,5 dB (A), nachts 49,5 dB (A)
- im 10 m-Abstand tagsüber 58 dB (A), nachts 48 dB (A).

Innerhalb des 5 m- Abstandes gibt es geringe Überschreitungen der Orientierungswerte um 1 dB(A) die angesichts von Ungenauigkeiten in der Berechnung unbeachtlich sind. Ein Aufschlag wegen Auffahrens – vergleichbar mit der Situation an einer Kreuzung – von ca. 3 dB(A) wird durch wesentlich niedrigere Geschwindigkeiten als die bei der Tabelle zugrundegelegten 60 km/h ausgeglichen.

Da getrennte Ein- und Ausfahrten nicht ausgeschlossen sind, ist im Bebauungsplan ein Bereich von 7,5m Breite neben den Baugrundstücken festgesetzt, in dem keine Ein- oder Ausfahrt zulässig ist. Damit wird ein entsprechender Abstand von Straßenmitte bis zur angrenzenden Bebauung von 10m hergestellt. Damit soll die Einhaltung der Orientierungswerte gesichert werden.

b) Immissionsschutzmaßnahmen

Unabhängig von der Frage der Einhaltung von Orientierungswerten sollen die hier angebrachten Maßnahmen zur Verringerung der Immissionen (Sicht- und Lärmimmissionen) in der Nachbarschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei sind die Wünsche der Anlieger und wirtschaftliche Gesichtspunkte, in die auch die Kapazität einer Parkpalette hinein spielt, zum Ausgleich zu bringen.

Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bei der Errichtung des Parkdecks sind die Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die die Sicht auf die angrenzenden Grundstücke verhindern und die Lärmimmissionen auf diese Minimieren.
2. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche "Parkdeck" ist zur nördlichen und östlichen Grenze (zum MI- Gebiet bzw. Grünfläche / Gartenland) eine 2 m hohe Mauer zu errichten.
Zur Verminderung der Immissionen besteht in der Nachbarschaft ein Interesse daran, daß eine – ggf. teilweise – "Einhausung" zulässig ist.
3. Die Gesamthöhe des Parkdecks und damit zusammenhängender Bauteile darf nicht mehr als 8 m betragen.
Die Parkpalette darf gem. Bebauungsplan- Festsetzung nur 2 Geschosse aufweisen. Bei ebenerdiger Bebauung und einer normalen Geschosshöhe von ca. 3 m würde sich eine Gebäudehöhe von 6 m ergeben. Berücksichtigt man evtl. geneigte Dächer oder Konstruktionen für Berankung – Anpassung an die Umgebung – ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 8 m, abhängig von der Dach- / Konstruktionsneigung.
4. Innerhalb eines 5-m breiten Streifens entlang der Grundstücksgrenze darf das Parkdeck eine Höhe von maximal 4,5 m aufweisen.
Ein Gebäude muß entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze wenigstens 3 m Abstand einhalten. Um so nahe an der Grundstücksgrenze kein hohes Gebäude zuzulassen, wird für den Streifen entlang der Grundstücksgrenze die Gebäudehöhe begrenzt.

Weitere Maßnahmen können dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

2.5 Grünflächen

(1) Gartenland

Für den inneren Bereich gab es die Möglichkeit, die heutigen Gärten und Grünzonen zu belassen oder hier ein günstig gelegenes kleines Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Allerdings wäre die Bebauung mit Eingriffen in die Privatgrundstücke verbunden. Dies ist nicht Ziel der Stadt. Der Innenbereich bleibt somit privates Gartenland.

Damit liegt die weitere Entwicklung in der Hand der jeweiligen Eigentümer.

Die Festsetzung Gartenland entspricht den örtlichen Gegebenheiten mit Ausnahme des Flurstücks 357 (Kolpingstraße 22). Dieses ist bis in eine Tiefe von 60 m teilweise überbaut, wobei sich eine größere Ansammlung von Nebengebäuden auf den hintersten 20 m konzentriert. Diese tiefe Überbauung stellt jedoch eine Ausnahme dar und soll für die weitere Entwicklung nicht zum Maßstab gemacht werden. Bei der jetzt vorgesehenen Überplanung als Gartenland behalten die Gebäude ihren Bestandsschutz. Durch die Lage im Sanierungsgebiet kann die Beseitigung der Gebäude jedoch auch als Ordnungsmaßnahme entschädigt werden.

3. Realisierung

3.1 Grundstücksneuordnung

Durch die Lage im Sanierungsgebiet können die öffentlichen Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitraum realisiert werden. Dies betrifft die Grundstücksneuordnung und -freimachung und die Anlage des Parkplatzes, ggf. eines Parkdecks, sowie die Gestaltung des Neumarktes.

Eine weitere öffentliche Aufgabe ist die Grundstücksneuordnung entlang der Senftenberger Vorstadt. Dort sind die ehemaligen Scheunen auf voll überbauten Grundstücken errichtet, die mit Tiefen um 10 m keine sinnvolle Nutzung und Bebauung ermöglichen. Sie sollen mit den rückwärtig angrenzenden Flurstücken zusammengelegt und sinnvoll zugeschnitten werden.

3.2 Erschließung

Die Wasser- und Abwasserentsorgung im Plangebiet kann gewährleistet werden. Es ist die Erneuerung des Schmutzwasserkanalnetzes in der Kolpingstraße geplant. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers ist über das bestehende Kanalnetz möglich.

Die Gasversorgung des Gebietes kann über die Gasleitungen in der Kolpingstraße und der Senftenberger Vorstadt erfolgen.

Für das Bebauungsplangebiet ist die Stromversorgung möglich.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche und sind daher nicht im Plan dargestellt. Eine Ausnahme macht der Platzbereich, der durch die Begradigung der Bauflucht in Zukunft überbaut werden kann. Hier sind die Leitungen zur Information entsprechend den zur Verfügung stehenden Unterlagen eingetragen. Die Versorgungsbetriebe machen jedoch darauf aufmerksam, daß die tatsächliche Lage von der Plandarstellung abweichen kann. Weiterhin soll auch hier auf den Wiederanstieg des Grundwassers hingewiesen werden. Nähere Angaben enthält der Plan (Hinweise).